SERVITUDES ET CONVENTIONS DE CONSERVATION AU CANADA

Un examen juridique

Publié en partenariat avec :

Environnement Canada

Service canadien de la faune

Environment Canada

Canadian Wildlife Service

Rapport nº 04-1

Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada)

Imprimé en 2004
Ottawa (Ontario)
ISBN: CW69-18/2004-1F
N° de cat. 0-662-77525-2

Les Rapports du Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada) ont pour mission de publier de l'information portant sur la gestion, les politiques et les aspects scientifiques entourant la question des terres humides. L'objectif est de sensibiliser les gens, au Canada et ailleurs, à l'importance d'une utilisation prudente et à la conservation des écosystèmes des terres humides, de même qu'à leur valeur en tant que richesse naturelle. On rappelle aux lecteurs que le présent rapport sert seulement à des fins éducatives et ne doit pas consister en des conseils juridiques ou fiscaux. Toutes les parties participant à la protection juridique d'une parcelle de terre donnée doivent sans contredit demander des conseils de nature juridique et fiscale dès que possible.

Ce document a été préparé grâce à la collaboration et au financement du :
- Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada)
- Service canadien de la faune, Environnement Canada

On peut obtenir des copies de ce rapport auprès du :

Secrétariat
Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada)
1750, Courtwood Crescent, suite 200
Ottawa (Ontario) Canada K2C 2B5

ou

Service canadien de la faune
Environnement Canada
Ottawa (Ontario)
Canada K1A 0H3

Also available in English.

Couverture imprimée sur papier recyclé (50 p. 100 de fibres recyclées, 10 p. 100 de résidus de consommation)
Pages intérieures imprimées sur du papier recyclé à 100 p. 100.

Plus de 50 p. 100 de papier recyclé dont 10 p. 100 de fibres post consommation.

Over 50% recycled paper including 10% post-consumer fibre.

*Marque officielle d'Environnement Canada
*An official mark of Environment Canada

SERVITUDES ET CONVENTIONS DE CONSERVATION AU CANADA

Un examen juridique

Judy Atkins
Ann Hillyer
Arlene Kwasniak

Rapport nº 04–1
Conseil nord-américain de conservation
des terres humides (Canada)

AVANT-PROPOS

Au cours de la dernière décennie, il y a eu une augmentation spectaculaire du rôle joué par les outils législatifs visant à faciliter les mesures prises par les particuliers et les entreprises propriétaires de terres au Canada. Il existe maintenant toute une gamme de servitudes, de conventions et d'outils semblables, et la plupart des compétences de notre pays envisagent en adopter. Ces outils permettent au particulier ou à l'entreprise propriétaire de terre de participer à la conservation de terres écosensibles et de promouvoir la conservation du paysage. De telles activités font partie du soutien croissant accordé à l'intendance des terres grâce à toute une série d'initiatives axées sur une éthique nationale de l'environnement. Cette éthique a été exemplifiée dans le *Programme d'intendance du Canada* approuvé par les ministres fédéraux, provinciaux et territoriaux responsables des ressources à l'automne 2002.

Les Canadiennes et Canadiens de tous les horizons et secteurs de notre économie partagent une vision commune du soutien de la protection de nos ressources foncières, hydriques et atmosphériques. Ils reconnaissent, lorsqu'ils travaillent dans leur communauté et apportent une contribution par l'intermédiaire d'initiatives bénévoles et de programmes fondés sur des mesures d'incitation, que les ressources personnelles et le temps consacrés peuvent faire une différence. À cette fin, ils peuvent utiliser des instruments de conservation en ce qui a trait à leur propriété et à l'utilisation des terres privées au Canada. La croissance des organismes non gouvernementaux nationaux et locaux ainsi que les autorités provinciales responsables des bassins hydrographiques ou de la conservation appuient de telles activités. Ils mettent en œuvre et utilisent de façon active ces outils de conservation dans toutes nos provinces et tous nos territoires.

La présente publication vient enrichir notre base nationale de connaissances en matière de conservation du paysage. À la suite de la première publication sur ce sujet intitulée *Land, Law and Wildlife Conservation: The Role and Use of Conservation Easements and Covenants in Canada* (Trombetti et Cox, 1990), le Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada) a publié un examen plus complet intitulé *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle* (Silver, Attridge, MacRae et Cox, 1995). Cet examen a porté sur le rôle des intérêts fonciers partiels quant au soutien de la conservation de l'environnement dans chaque province et territoire. À l'époque, les gouvernements du Canada et du Québec, grâce à leur législation respective relative à l'impôt sur le revenu, venaient récemment de présenter des incitatifs fiscaux pour promouvoir les dons écologiques. Il y a eu bien des changements depuis. Le nombre de fiducies foncières locales a augmenté considérablement. De nouveaux et importants programmes d'intendance, la *Loi sur les espèces en péril* du gouvernement fédéral et de nombreux textes législatifs

provinciaux à l'appui ont été créés. La moitié des 70 millions de dollars recueillis en dons de bienfaisance au cours des neuf années du Programme des dons écologiques d'Environnement Canada consistait en des instruments de conservation. Et ce n'est que le début!

Au cours de la dernière année, plusieurs conférences nationales portant sur l'intendance et la conservation de l'environnement ont eu lieu. Elles ont eu pour thème les bassins hydrographiques, les zones côtières, les terres humides et l'intendance générale dans les secteurs public et privé. Il est donc opportun et approprié de publier maintenant le présent rapport entièrement mis à jour et élargi intitulé *Servitudes et conventions de conservation au Canada : un examen juridique*. La communauté de conservation canadienne appréciera une telle initiative en remerciant non seulement les auteurs, Judy Atkins, Ann Hillyer et Arlene Kwasniak, mais également, Environnement Canada qui la parraine.

Kenneth W. Cox
Secrétaire exécutif
Secrétariat,
Initiative de conservation des oiseaux de l'Amérique du Nord et
Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada)

REMERCIEMENTS

Les auteurs sont redevables à un certain nombre de personnes qui ont apporté de généreuses contributions de temps et de connaissances pour nous aider à préparer le présent rapport. Nous remercions particulièrement Ian Attridge, avocat-procureur, pour son examen détaillé du rapport entier et ses idées très utiles. Nous remercions également les personnes suivantes, que nous avons consultées au cours de nos recherches, pour leurs conseils, leur examen de certaines sections du rapport et leurs suggestions judicieuses d'amélioration : Amy Parker, du Department of Justice de la Nouvelle-Écosse; Bruce Smith, du Island Nature Trust (Île-du-Prince-Édouard); Paul Peterson, avocat-procureur; Gary Goodwin, de Canards Illimités Canada; Margo Sheppard, de La Fondation pour la protection des sites naturels du Nouveau-Brunswick; Kenneth Cox, du Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada); Manjit Kerr-Upal, du Secrétariat national du Programme des dons écologiques; Réal Bisson, du Secrétariat national du Programme des dons écologiques. Nous sommes reconnaissants envers Aaron Welch pour son aide précieuse et ses commentaires utiles.

Nous remercions spécialement Annie Gariépy, du Centre québécois du droit de l'environnement, qui a examiné les sections portant sur le droit civil et la législation du Québec. Les lecteurs sont priés de communiquer avec le Centre pour obtenir de plus amples renseignements (Centre québécois du droit de l'environnement, téléphone : (514) 861-7022, www.cqde.org).

De plus, nous aimerions remercier les coordonnateurs régionaux du Programme des dons écologiques pour avoir examiné et commenté certaines parties du rapport : Blair Hammond, Ron Bennett, Ron Bazin, Pat Rakowski, Graham Bryan, Lesley Dunn, Paul Chamberland et Renée Langevin.

Nous remercions le Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada) et Environnement Canada pour leur généreux soutien apporté au projet.

Les points de vue exprimés sont ceux des auteurs. Toute erreur et omission sont, bien entendu, la seule responsabilité des auteurs.

LES AUTEURS

Judy Atkins pratique le droit à Victoria avec Hillyer Atkins. Judy a pratiqué le droit de l'environnement pendant plusieurs années au cours desquelles elle a travaillé sur des questions de droit concernant la protection des terres privées en Colombie-Britannique. Elle est coauteur de *Giving It Away: Tax Implications of Gifts to Protect Private Land*, de *Greening Your Title: A Guide to Best Practices for Conservation Covenants* et de *Land Conservation Transactions: Tax Implications of Gifts of Land and Interests in Land*. Elle a donné des conseils aux propriétaires fonciers et aux organismes de conservation sur les mesures à prendre pour protéger les terres, notamment les conventions de conservation et les autres formes d'ententes. Elle a animé des ateliers destinés aux propriétaires fonciers et aux organismes de conservation portant sur le recours aux conventions de conservation pour la protection volontaire des terres privées présentant une importance écologique et sur les répercussions fiscales des dons en matière de protection des terres privées.

Ann Hillyer pratique le droit de l'environnement à Victoria avec Hillyer Atkins. Elle a participé à l'élaboration et à la mise en œuvre du droit et de la politique de l'environnement concernant une vaste gamme de questions, notamment la protection des terres privées, la planification de l'utilisation des terres, la gestion de la croissance urbaine, la protection des poissons, la foresterie, le changement climatique, la prévention de la pollution, l'évaluation environnementale ainsi que la conformité et l'application de la loi. Ann a travaillé durant de nombreuses années sur des questions de droit portant sur la protection des terres privées et sur l'intendance des terres. Elle est coauteur de *Giving It Away: Tax Implications of Gifts to Protect Private Land*, de *Greening Your Title: A Guide to Best Practices for Conservation Covenants*, de *Here Today, Here Tomorrow: Legal Tools for the Voluntary Protection of Private Land in British Columbia*, de *Land Conservation Transactions: Tax Implications of Gifts of Land and Interests in Land* et de *Appraising Easements* (ce dernier paraîtra prochainement). Ann est membre du Comité d'examen des évaluations du Programme des dons écologiques du gouvernement fédéral.

Arlene Kwasniak pratique le droit en Alberta depuis 1981. Elle a travaillé pour le Environmental Law Centre de 1991 à janvier 2002, les deux dernières années à titre de directrice exécutive. Arlene est devenue membre de la faculté de droit de la University of Calgary en juillet 2003. Elle s'intéresse à l'intérêt public, à la conservation de l'environnement, aux ressources naturelles ainsi qu'à la politique et au droit municipaux. Parmi les livres de Arlene, mentionnons entre autres : *Alberta Public Rangeland Law and Policy* (1991), *A Conservation Easement Guide to Alberta* (1997), *Reconciling Political and Ecosystem Borders: A Legal Map* (1998), ainsi que *Alberta Wetlands: A Law and Policy Guide* (2001). Ces livres sont tous publiés par le Environmental Law Centre, à Edmonton. Elle a participé à un certain nombre de consultations gouvernementales clés, notamment le Alberta Water Management

Review Committee, qui a joué un rôle clé dans l'élaboration d'une nouvelle loi sur les ressources hydriques de la province. Elle siège actuellement au Comité consultatif de la réglementation, constitué en vertu de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*, qui conseille le ministre fédéral de l'Environnement sur des sujets concernant l'évaluation environnementale au Canada. Elle possède les diplômes suivants : une maîtrise ès arts (philosophie, Wayne State University, Detroit), un baccalauréat en droit (University of Alberta, Edmonton) et une maîtrise en droit (Natural Rescues and Environmental Law, Lewis et Clark, Northwestern, Portland).

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS i
REMERCIEMENTS iii
LES AUTEURS iv

INTRODUCTION 1

PARTIE 1
QUE SONT LES CONVENTIONS ET LES SERVITUDES DE CONSERVATION? 3
La common law relative aux conventions et aux servitudes 3
Résiliation de servitudes et de conventions qui ne sont pas d'origine législative 5
Qu'est-ce qu'une servitude de conservation? 7
Application des servitudes et des conventions de conservation 8
Avantages 9
Défis 10

PARTIE 2
DISPOSITIONS LÉGISLATIVES CANADIENNES SUR LES SERVITUDES ET LES CONVENTIONS DE CONSERVATION **11**

Colombie-Britannique 12
Land Title Act 12
Qui peut détenir un intérêt? 14
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 15
La loi et le transfert d'intérêt 15
Résiliation ou modification de l'intérêt 15

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 16
Accords de revitalisation du patrimoine 16
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 18
Résiliation ou modification de l'intérêt 19

Alberta 19
Environmental Protection and Enhancement Act 19
Qui peut détenir un intérêt? 20
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 20
La loi et le transfert d'intérêt 22
Résiliation ou modification de l'intérêt 22

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 22
Historical Resources Act 22
Qui peut détenir un intérêt? 24
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 24
La loi et le transfert d'intérêt 25

Saskatchewan 25
Conservation Easements Act 25
Qui peut détenir un intérêt? 26
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 27
La loi et le transfert d'intérêt 29
Résiliation ou modification de l'intérêt 29

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 30
Heritage Property Act 30
Qui peut détenir un intérêt? 32
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 32
La loi et le transfert d'intérêt 32

Manitoba 32
Loi sur les accords de conservation 32
Qui peut détenir un intérêt? 34
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 35
La loi et le transfert d'intérêt 36
Résiliation ou modification de l'intérêt 36

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 37
Loi sur les richesses du patrimoine 37
Qui peut détenir un intérêt? 38
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 38
La loi et le transfert d'intérêt 38
Résiliation ou modification de l'intérêt 38

Ontario 38
Loi sur les terres protégées 38
Qui peut détenir un intérêt? 39
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 40
Quand le transfert d'intérêt a-t-il lieu? 42
Résiliation ou modification de l'intérêt 42

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 42
Loi sur le patrimoine de l'Ontario 42
Qui peut détenir un intérêt? 44
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 44
La loi et le transfert d'intérêt 45
Résiliation ou modification de l'intérêt 45
Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario 45

Québec 46
Loi sur la conservation du patrimoine naturel 46
Qui peut détenir un intérêt? 48
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 48
La loi et le transfert d'intérêt 48
Résiliation ou modification de l'intérêt 49

Nouveau-Brunswick 50
Loi sur les servitudes écologiques 50
Qui peut détenir un intérêt? 52
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 52
La loi et le transfert d'intérêt 53
Résiliation ou modification de l'intérêt 53

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 53
Loi sur la protection des lieux historiques 53

Nouvelle-Écosse 54
Conservation Easements Act 54
Qui peut détenir un intérêt? 55
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 56
La loi et le transfert d'intérêt 57
Résiliation ou modification de l'intérêt 58

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . . 59
Heritage Property Act 59
Qui peut détenir un intérêt? 60
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 60
La loi et le transfert d'intérêt 60
Résiliation ou modification de l'intérêt 60

Île-du-Prince-Édouard 61
Natural Areas Protection Act 61
Qui peut détenir un intérêt? 63
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 63
La loi et le transfert d'intérêt 63
Résiliation ou modification de l'intérêt 63

Wildlife Conservation Act 63
Qui peut détenir un intérêt? 64
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 64
La loi et le transfert d'intérêt 65
Résiliation ou modification de l'intérêt 65

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois . . .65
Museum Act 65
Heritage Places Protection Act 66

Terre-Neuve-et-Labrador 67
Historic Resources Act 67
Qui peut détenir un intérêt? 69
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 69
La loi et le transfert d'intérêt 69
Résiliation ou modification de l'intérêt 70

Yukon 70
Loi sur l'environnement 70
Qui peut détenir un intérêt? 71
Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt? 71
La loi et le transfert d'intérêt 71
Résiliation ou modification de l'intérêt 71

Territoires du Nord-Ouest 71

Nunavut 72

Gouvernement fédéral 72

PARTIE 3
CONSIDÉRATIONS FISCALES 75
Loi de l'impôt sur le revenu du gouvernement fédéral 75
Dons de terres à un organisme de bienfaisance 76
Reçu de don pour une partie de la valeur 78
Dons écologiques 79

Impôt provincial sur le revenu 80

Impôt foncier 80
Catégorie ou valeur d'évaluation et servitudes de conservation 81
Catégorie d'imposition et servitudes de conservation 83
Autres traitements fiscaux particuliers 83

Taxes de transfert de propriété 84

PARTIE 4
DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION AUX ÉTATS-UNIS 85
Uniform Conservation Easement Act 85

PARTIE 5
RÉDACTION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION 89
Éléments à prendre en compte lors de la rédaction 89
Fins admissibles 89
Suppression des restrictions de la common law 90
Concédants d'une servitude 91
Titulaires d'une servitude 92
Enregistrement d'une servitude 95
Surveillance d'une servitude 96
Mise en application d'une servitude 96
Cession, modification et résiliation 98
Durée 99

Relation avec les autres lois 100
Législation fiscale 100
Dispositions législatives en matière d'impôt sur le revenu 101
Lois sur l'impôt foncier et les impôts relatifs au transfert de propriété 102
Lois concernant l'enregistrement des titres fonciers et autres lois liées aux terres . . . 104
Planification et expropriation 105
Autres relations à prendre en compte 105

PARTIE 6
LES SERVITUDES DE CONSERVATION DEVANT LES TRIBUNAUX 107
Canada 107

États-Unis 110
Quelques principes généraux 111
Exemples de dossiers relatifs aux servitudes 113
Dossiers relatifs à la mise en application 114
Autres causes 118

PARTIE 7
RÉDACTION DE DOCUMENTS DE SERVITUDES DE CONSERVATION 123

PART 8
ORIENTATIONS FUTURES 133

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES SÉLECTIONNÉES 137
Sites Web utiles 137
Publications utiles 138

ANNEXE 1
LISTE DES LOIS EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION AU CANADA 143

ANNEXE 2
SOMMAIRE DES QUESTIONS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA RÉDACTION DES LOIS EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION . . . 147

INTRODUCTION

Bien que le présent rapport ne constitue pas une deuxième édition, l'un de ses objectifs est de mettre à jour le document *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation.*[1] Le rapport a été publié en 1995. Il examinait l'état des dispositions législatives sur les conventions et les servitudes de conservation à l'époque. Depuis sa publication, il y a eu une utilisation de plus en plus grande des servitudes et des conventions fondées sur la loi à des fins de conservation partout au Canada. Un plus grand nombre de compétences ont déposé des dispositions législatives permettant l'utilisation de tels instruments précisément aux fins de conservation et un plus grand nombre de servitudes et de conventions ont été placées sur des terres privées pour conserver et protéger les espaces verts et d'importantes valeurs écologiques se trouvant sur les terres. Au même moment, les gouvernements fédéral et provinciaux ont augmenté les économies d'impôts liés à la protection des terres privées.

Le mouvement des fiducies foncières a évolué au cours de cette période, et les conférences nationales sur l'intendance ont créé un forum pour partager l'expérience et les idées en matière d'intendance, continuer l'éducation et élaborer des demandes de réforme législative et politique pour augmenter le mouvement d'intendance au Canada.

Le présent rapport tente d'accomplir un certain nombre de tâches :

- D'abord et avant tout, il met à jour le document *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation* et décrit le fondement juridique du recours aux conventions et aux servitudes de conservation dans les compétences canadiennes;

- Il examine brièvement certaines des répercussions fiscales liées à la conclusion de servitudes ou de conventions;

- À l'instar de son prédécesseur, il aborde certains des défis liés à l'ébauche de dispositions législatives sur les conventions ou les servitudes. De plus, il comporte une section qui explore les questions liées à l'ébauche des documents portant sur les conventions ou les servitudes;

---

1 Thea M. Silver, Ian C. Attridge, Maria MacRae, Kenneth W. Cox, *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle*, Rapport nº 95-1, Ottawa, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), 1995.

- Il passe en revue une partie de la jurisprudence canadienne et américaine pour aider à déterminer les secteurs à améliorer tant dans la législation que dans les documents portant sur les accords de conservation.

Les auteurs doivent beaucoup à la publication *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation* et s'y sont fiés pour préparer le présent rapport.

La législation présentée dans le présent rapport a été à jour jusqu'au 31 décembre 2003.

PARTIE 1

QUE SONT LES CONVENTIONS ET LES SERVITUDES DE CONSERVATION?

La common law relative aux conventions et aux servitudes

Les servitudes et les conventions sont des instruments en vertu desquels un propriétaire foncier accorde à une autre personne des droits afférents à sa terre. Au Canada, dans les compétences régies par la common law (toutes les provinces sauf le Québec), les servitudes et les conventions sont autorisées soit par la common law, soit par une loi. Au Québec, le *Code civil du Québec* prévoit des dispositions pour les servitudes.[2]

Au sein des compétences canadiennes régies par la common law, la propriété de terre privée signifie que le propriétaire ne possède pas la terre même, mais uniquement un certain intérêt ou un certain domaine foncier. Au Canada, la terre même est une propriété de la Couronne.[3] Le concept de domaine foncier rend possible la fragmentation de la propriété parmi différentes personnes. L'intérêt ou domaine associé à la propriété privée est le domaine en fief simple.

Le domaine en fief simple constitue un « faisceau de droits ». Le propriétaire d'un tel domaine a le droit :

- de vendre, d'hypothéquer, de louer ou de léguer par testament le domaine;
- d'utiliser, conformément aux lois en vigueur, et d'occuper la terre à l'exclusion des autres;
- de céder certains des droits connexes au domaine en fief simple, par exemple en accordant une servitude ou une convention.

En vertu de la common law, une servitude est un droit selon lequel le propriétaire d'une terre peut utiliser la terre de quelqu'un d'autre d'une manière donnée, le plus fréquemment pour traverser la terre d'un voisin et accéder à la sienne. Une servitude de common law est annexée à la terre qui en bénéficie; elle appartient donc à quiconque possède cette terre.

Un tel type de servitude est exécutoire par les futurs propriétaires de la terre qui en bénéficie, s'il répond aux exigences suivantes :

- Il doit y avoir deux fonds de terre, généralement voisins et à proximité l'un de l'autre;

---

2 *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, Livre quatrième, Titre quatrième, ch. III.

3 Assujettie aux titre et droits ancestraux non éteints.

- La servitude doit être avantageuse pour un fonds de terre et désavantageuse pour l'autre. On appelle « fonds servant » la terre désavantagée par la servitude régie par la common law. Celle avantagée par cette même servitude porte le nom de « fonds dominant ». Ainsi, si un propriétaire foncier a le droit de traverser la propriété d'un autre propriétaire foncier pour accéder à sa terre, la propriété du premier est le fonds dominant tandis que celle du second (que le premier propriétaire est autorisé à traverser) est le fonds servant.

- Chaque fonds de terre doit être possédée par une personne différente.

Une convention régie par la common law touchant une terre représente une promesse, faite par un propriétaire foncier à un propriétaire voisin, de ne pas faire certaines choses sur sa terre (par exemple ne rien construire sur une certaine partie de la terre). Si un tel type de convention répond à certaines exigences, il est exécutoire par les futurs propriétaires de la terre qui en bénéficient par rapport aux futurs propriétaires de la terre désavantagée par la convention. Ces exigences de la common law sont les suivantes :

- La convention doit être de nature restrictive ou négative. Elle peut exiger d'un propriétaire foncier qu'il s'abstienne d'effectuer certaines activités liées à la terre, mais ne peut obliger le propriétaire désavantagé à faire certaines choses, comme payer une somme, construire sur la terre ou rétablir l'état naturel de la terre;

- Au même titre que pour les servitudes, il doit y avoir deux fonds de terre, généralement voisins ou à proximité, possédés par différentes personnes. Un des fonds de terre doit être avantagé par la convention et l'autre, désavantagé;

- La convention doit toucher la terre qui bénéficie de la convention. Cela signifie essentiellement que la convention doit être avantageuse pour la terre, et non seulement pour son propriétaire;

- La convention doit refléter son intention d'annexion à la terre avantagée. Cela peut se faire par les termes employés à cet effet dans le document même de la convention;

- Au même titre que pour les servitudes, l'acheteur d'une propriété désavantagée par une convention doit en avoir été avisé afin d'y être lié. Les régimes provinciaux d'enregistrement foncier sont généralement dotés d'un mécanisme qui informe les acheteurs éventuels de la convention. Dans de nombreuses compétences, si une convention est enregistrée sur le titre de propriété, on considère que l'acheteur est informé, qu'il ait vraiment été informé ou non.

Les servitudes ou conventions non fondées sur la loi respectant les exigences ci-dessus :

- sont des intérêts fonciers et constituent des biens réels;
- lient les propriétaires subséquents de la terre ainsi désavantagée;
- peuvent être exécutés par les propriétaires subséquents de la terre ainsi avantagée.

Au Québec, selon le droit civil, une servitude est une charge ou un fardeau placé sur une parcelle de terre pour le bénéfice d'un autre. Elle ressemble beaucoup à une servitude régie par la common law. Le propriétaire de la terre désavantagée doit tolérer certains actes d'utilisation posés par le propriétaire de la terre ainsi avantagée ou s'abstenir d'exercer certains des droits inhérents à la propriété.[4] Il doit y avoir deux parcelles de terre, une désavantagée par la servitude et l'autre, avantagée. De plus, les parcelles doivent appartenir à différents propriétaires.

En règle générale, les obligations liées à une servitude doivent être négatives. En matière d'obligations positives, le *Code civil* stipule ce qui suit :

> Une obligation de faire peut être rattachée à une servitude et imposée au propriétaire du fonds servant. Cette obligation est un accessoire de la servitude et ne peut être stipulée que pour le service ou l'exploitation de l'immeuble.[5]

Les servitudes qui répondent à toutes les exigences du *Code civil du Québec*, notamment les exigences portant sur l'inscription de l'intérêt au registre foncier approprié, lient les futurs propriétaires de la terre désavantagée et peuvent être exécutées par les futurs propriétaires de la terre ainsi avantagée.[6]

Dans la plupart des compétences du Canada, certaines des restrictions concernant les conventions ou les servitudes conclues en vertu du pouvoir légal ont été supprimées par la loi. Il s'agit, par exemple, de l'exigence selon laquelle les deux fonds de terre doivent appartenir à différents propriétaires, un fonds devant être avantagé par la convention ou servitude et l'autre, désavantagé, et de l'exigence selon laquelle une convention doit être de nature restrictive ou négative.

Résiliation de servitudes et de conventions qui ne sont pas d'origine législative

En vertu de la common law, une servitude peut être éteinte par :

- un acte d'une loi (si l'objet ou la durée de la servitude prend fin ou si la servitude et la propriété ainsi désavantagée deviennent la propriété de la même personne);

---

4 *Code civil du Québec*, art. 1177.
5 *Code civil du Québec*, art. 1178.
6 *Code civil du Québec*, art. 1182.

- une remise expresse (par exemple, un acte de quittance de la servitude);

- une remise implicite (comme des mesures indiquant l'intention du propriétaire du fonds dominant d'abandonner la servitude).

Une convention restrictive peut être remise de manière expresse par le propriétaire du fonds dominant. On présumera qu'une convention restrictive a été remise si on a jouit ouvertement de la terre durant de nombreuses années à l'encontre de la convention. Si une personne autorisée à bénéficier d'une convention a consenti à un changement de l'utilisation de la terre allant à l'encontre d'une convention restrictive, la convention ne sera plus exécutoire. De plus, il est possible qu'une convention restrictive ne soit plus exécutoire si :

- le caractère du voisinage a changé à tel point que sa mise en application est inutile;

- l'objectif premier, qui était de protéger la propriété, ne peut plus être atteint.

Il s'agit là de questions de fait qui exigent une décision judiciaire.

Une servitude peut être éteinte de différentes manières, notamment si les deux parcelles de terre touchées par la servitude deviennent la propriété de la même personne, si le propriétaire de la terre avantagée par la servitude y renonce de façon expresse, par l'expiration de toute condition pour laquelle la servitude a été établie, par réméré et par non-usage durant dix ans.[7]

De plus, les compétences ont généralement accès à des dispositions législatives permettant à un propriétaire foncier de demander au tribunal de résilier la convention ou la servitude placée sur sa terre et qui est non fondée sur la loi.

Par exemple, la *Property Law Act* de la Colombie-Britannique (article 35) permet à une personne intéressée à la terre de demander au tribunal un décret visant à modifier ou à annuler une variété de charges liées à la terre, notamment les servitudes, les droits de passage accordés par la loi ainsi que les conventions restrictives et autres qui constituent un fardeau foncier. Le tribunal peut permettre une demande visant à modifier ou à annuler une charge si, entre autres choses :

- les changements apportés au caractère de la terre, le voisinage ou d'autres circonstances rendent la charge désuète;

- la charge n'est pas modifiée ou annulée, l'utilisation raisonnable de la terre sera empêchée, sans procurer d'avantages tangibles aux autres;

---

7 *Code civil du Québec*, art. 1191.

- cette modification ou cette annulation ne porte pas préjudice à la personne autorisée à bénéficier de la charge.

Qu'est-ce qu'une servitude de conservation?

Au Canada, la majorité des compétences ont une disposition législative pour que les servitudes et les conventions soient utilisées à des fins de conservation. Une servitude ou une convention de conservation représente une sorte particulière d'instrument législatif conçu à des fins de conservation et ayant reçu le fondement juridique nécessaire pour protéger une gamme de valeurs écologiques, culturelles, patrimoniales et autres, selon la loi.[8] En règle générale, les servitudes de conservation peuvent être concédées en faveur d'un organisme de conservation ou d'un organisme gouvernemental.

Une servitude de conservation prend généralement la forme d'un accord volontaire écrit conclu entre le propriétaire foncier et le titulaire d'une servitude. Elle peut s'appliquer à une partie ou à la totalité d'une parcelle de terre possédée par un particulier. Dans le cadre de l'accord, le propriétaire foncier promet d'utiliser la terre de la manière précisée dans la servitude. Par exemple, le propriétaire foncier peut accepter d'offrir une protection particulière à un habitat important ou convenir de ne pas subdiviser la terre. Le titulaire de la servitude la détient et peut la mettre en application si le propriétaire n'en respecte par les modalités.

La servitude de conservation est enregistrée sur le titre de propriété, ce qui assure que les futurs propriétaires de la terre, et non seulement le propriétaire actuel, sont liés puisque la servitude est généralement destinée à durer de façon permanente.

Comme l'examen présenté dans le présent rapport l'indique, certaines des règles de la common law régissant les conventions et les servitudes restrictives ont été éliminées par rapport aux servitudes de conservation créées en vertu de la loi dans de nombreuses compétences. Cela est également vrai au Québec, où les accords autorisés par la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* ne sont pas assujettis aux exigences des servitudes. De plus, les dispositions législatives sur les servitudes de conservation clarifient généralement que les servitudes aux termes de la loi peuvent être utilisées à des fins de conservation.

Dans l'ensemble, les changements apportés ont rendu ces outils plus souples et leur permettent d'être utilisés dans des circonstances plus diverses. La règle selon laquelle le propriétaire des fonds dominant et servant ne doit pas être la même personne a été, de manière générale, abrogée par la loi.[9] En général, le titulaire d'un droit de passage, d'une

---

8 À des fins de référence, les termes « servitude de conservation » et « servitude » sont utilisés tout au long du présent rapport pour désigner de façon générique les servitudes de conservation, les conventions de conservation et d'autres accords de conservation fondés sur la loi, sauf lorsque le contexte exige l'utilisation d'un terme précis.

9 Voir, par exemple, la *Property Law Act* (C.-B.), art. 18.

servitude ou d'une convention accordé par la loi n'est pas tenu de posséder une autre propriété en plus dudit droit de passage, de la servitude ou de la convention. De plus, d'autres règles régissant ce qui constitue une servitude ou une convention ont été assouplies. Les conventions et les servitudes non fondées sur la loi peuvent inclure de façon générale des restrictions concernant l'utilisation de la terre et imposer des obligations positives aux propriétaires fonciers.

Pour les compétences dans lesquelles les dispositions législatives sur les servitudes de conservation n'ont pas été édictées, les restrictions peuvent tout de même s'appliquer et exiger, par exemple, deux parcelles de terre adjacentes ou à proximité l'une de l'autre. Un examen minutieux des termes employés dans la loi est nécessaire pour déterminer si les restrictions en vertu de la common law continuent de s'appliquer ou non.

Application des servitudes et des conventions de conservation

Les servitudes et les conventions de conservation offrent une variante rentable à l'achat de terres à des fins de protection de ses caractéristiques importantes. Il en est ainsi parce que le propriétaire de la terre renonce à certains droits en faveur du titulaire de la servitude sans que ce dernier n'ait à acheter la parcelle de terre entière de ce propriétaire. Au même titre que la terre, les servitudes de conservation peuvent être données ou vendues.

La partie titulaire de l'intérêt créé par l'accord de servitude de conservation a le droit d'exiger du propriétaire foncier qu'il se conforme aux dispositions de l'accord. Cela prévoit une manière de veiller à ce que la protection décrite dans l'accord soit maintenu de façon permanente — ou pour la durée de la servitude, s'il n'est pas destiné à durer définitivement ou, comme on le dit souvent, « à perpétuité ».

Selon le régime législatif, l'accord donnant corps à la servitude de conservation peut être conçu pour protéger ou préserver une grande variété de valeurs en restreignant certaines utilisations ou activités et en exigeant que d'autres choses soient faites. Cela peut inclure :

- la préservation des valeurs de conservation déterminées;
- la protection de l'habitat d'espèces de plantes et d'animaux, notamment les espèces rares et en péril;
- l'entretien des zones ayant été restaurées en raison des anciennes pratiques foncières destructrices;
- les exigences en matière de protection et d'entretien des structures historiques;
- la protection des corridors panoramiques ou d'autres valeurs esthétiques;

- les restrictions concernant les types d'activités industrielles;
- les restrictions liées à la subdivision;
- les spécifications permettant certaines utilisations et en interdisant ou en limitant d'autres;
- les exigences concernant une gestion du terrain forestier conforme aux normes et aux pratiques de foresterie et de conservation particulières;
- les exigences en matière de pratiques agricoles durables;
- les restrictions liées à l'utilisation de pesticides;
- la protection des zones adjacentes aux ruisseaux, aux lacs et à d'autres plans d'eau.

Les modalités particulières d'une servitude de conservation dépendront des dispositions législatives pertinentes, du type de terre, des valeurs à protéger, des intentions des parties et du résultat des négociations entre les parties signataires.

Avantages

Étant donné qu'une servitude de conservation est un accord écrit conclu entre les parties et assujetti à toute disposition législative applicable, il existe une grande souplesse dans la manière dont les modalités de l'accord sont rédigées.

De manière générale, les servitudes et les conventions de conservation peuvent être utilisées dans une grande variété de circonstances. Étant donné qu'une servitude de conservation est un accord écrit conclu entre les parties et assujetti à toute disposition législative applicable, il existe une grande souplesse dans la manière dont les modalités de l'accord sont rédigées. La servitude peut comporter des dispositions conçues précisément pour aborder les besoins particuliers de la terre et des parties touchées. Une servitude de conservation peut constituer un outil efficace car

- elle peut être personnalisée de manière individuelle pour correspondre, d'une part, aux caractéristiques écologiques particulières ou à d'autres actifs ou commodités de la terre grevée et, d'autre part, aux objectifs de conservation spécifiques des parties;
- un propriétaire foncier peut concéder une servitude protégeant uniquement les zones de la propriété ayant une importance particulière et utiliser le reste de la propriété sans restrictions;

- lorsque les servitudes peuvent être détenues par des organismes de conservation non gouvernementaux, ces organismes peuvent exploiter l'intérêt considérable existant au sein des communautés pour conserver de nombreux espaces précis de leur zone, réduisant ainsi une partie de la charge du gouvernement quant à la conservation des terres;

- les servitudes pourront généralement, à l'avenir, être modifiées par les parties pour permettre les changements nécessaires;

- les servitudes offrent une option plus économique à la protection des terres que leur achat définitif;

- les dons de servitudes sur des terres écosensibles peuvent constituer des dons écologiques et être admissibles aux avantages fiscaux accrus associés à ces dons.

Défis

Les servitudes de conservation sont généralement destinés à régir l'utilisation des terres à perpétuité. Cela soulève un certain nombre de défis quant à la rédaction des documents qui seront en vigueur aujourd'hui et à l'avenir.

Bien que l'utilisation des servitudes de conservation à des fins de conservation et de protection des terres offre un certain nombre d'avantages, elle présente aussi des défis. Ces instruments sont généralement destinés à régir l'utilisation des terres à perpétuité. Cela soulève un certain nombre de défis quant à la rédaction des documents qui seront en vigueur aujourd'hui et à l'avenir. Certains de ces défis sont abordés à la partie 7.

D'autre part, de considérables ressources financières et autres peuvent être nécessaires pour négocier, compléter, surveiller et, au besoin, mettre en application les servitudes de conservation. Les titulaires de servitudes doivent disposer de la capacité financière et humaine pour mener à bien de telles tâches à long terme.

Un ensemble différent de défis peut surgir chez la deuxième et les futures générations de propriétaires fonciers et les générations futures — des propriétaires n'ayant pas conclu volontairement d'accord de servitude, mais ayant acquis les restrictions concernant l'utilisation de la terre en acquérant la terre même. Alors que de nombreuses deuxième et futures générations de propriétaires fonciers apprécient l'occasion de participer à la conservation de leur terre, d'autres peuvent être moins enthousiastes. De bons programmes de communication et de sensibilisation visant les propriétaires fonciers peuvent relever ces défis. Par contre, encore une fois, les programmes de communication efficaces exigent des ressources financières et humaines.

PARTIE 2

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES CANADIENNES SUR LES SERVITUDES ET LES CONVENTIONS DE CONSERVATION

La présente partie du rapport relève et décrit les lois de base, le cas échéant, de chaque compétence canadienne qui permettent aux servitudes de conservation d'être enregistrées de manière à grever les biens. Elle relève et décrit également d'autres lois qui autorisent des servitudes et des conventions d'un certain genre pouvant avoir un objectif de conservation secondaire. Dans bon nombre de compétences, ces autres lois ont pour objet de conserver les sites du patrimoine.

Certaines provinces régies par la common law ont adopté le régime d'enregistrement des actes en exclusivité, certaines se servent uniquement du régime Torrens, d'autres encore utilisent des régimes hybrides, d'autres enfin vivent à l'heure actuelle une étape de transition en passant de l'enregistrement des actes au régime Torrens.

Les lois provinciales et territoriales prévoient que les servitudes de conservation soient être enregistrées ou, du moins, enregistrables, dans un établissement d'enregistrement foncier. Au Canada, dans toutes les provinces, excepté au Québec, et dans tous les territoires, les régimes d'enregistrement foncier sont fondés soit sur le régime d'enregistrement des actes, soit sur le régime Torrens. Au Québec, le régime est quelque peu différent parce qu'il est fondé sur le droit civil et non sur la common law. Certaines provinces régies par la common law ont adopté le régime d'enregistrement des actes en exclusivité, certaines se servent uniquement du régime Torrens, d'autres encore utilisent des régimes hybrides, d'autres enfin vivent à l'heure actuelle une étape de transition en passant de l'enregistrement des actes au régime Torrens. La présente introduction fournit une information de base sur l'enregistrement des actes et l'enregistrement fondé sur le régime Torrens afin d'aider le lecteur à prendre connaissance des circonstances concernant l'enregistrement d'une servitude de conservation dans une province ou un territoire donné.

Les régimes d'enregistrement des actes s'appuient sur la common law de l'Angleterre, telle que modifiée par les lois. En vertu d'un régime d'enregistrement des actes, les documents de transferts d'un intérêt foncier sont présentés au greffier. Une province peut posséder de nombreux bureaux d'enregistrement des actes. Par exemple, chacune des 18 circonscriptions de la Nouvelle-Écosse possède son propre registre des actes. En règle générale, un greffier tient à jour un document pour chaque parcelle de terre, parfois nommé « résumé de titre », qui consiste en une liste d'autres documents (« actes ») et d'événements indiquant les transactions foncières telles que les transferts, les hypothèques, les locations, les servitudes, les conventions restrictives, au fil du temps.

En général, les documents sont enregistrés au nom de la personne revendiquant l'intérêt. Pour déterminer l'état d'un titre sur une parcelle, une personne intéressée à une parcelle

de terre doit effectuer une recherche, en personne ou par l'intermédiaire d'un agent, afin de recueillir de l'information concernant la parcelle. Cela peut nécessiter l'examen de documents datant de plusieurs décennies, la réalisation de recherches supplémentaires et la reconstitution des liens entre les documents et d'autres renseignements afin d'établir l'état du titre. Puisque, selon les lois, il est possible que l'enregistrement des actes dans une province ne soit pas exigé pour maintenir un intérêt foncier, même après une vérification, l'état réel d'un titre peut être problématique.

Le régime d'enregistrement Torrens est, quant à lui, un régime d'enregistrement des titres fonciers. Il enregistre la propriété et d'autres intérêts de propriété sur une parcelle de terre, plutôt qu'au nom du détenteur de l'intérêt. Robert Torrens était un politicien australien responsable de ce régime de réforme agraire au milieu des années 1800. Bien que les provinces de l'ouest du Canada aient adopté le régime Torrens dès le début, ce n'est que tout récemment que d'autres compétences effectuent la transition. En vertu du régime Torrens, il est inutile de fouiller des dossiers historiques pour déterminer l'état du titre. Sous réserve de certaines exceptions mentionnées dans les lois applicables ou établies par la jurisprudence, toute personne intéressée à une parcelle peut invoquer un seul titre de propriété pour déterminer la propriété et les intérêts subsistants sur une parcelle de terre, ainsi que les intérêts ayant priorité sur d'autres. En général, il est possible de se procurer des exemplaires des charges et des autres intérêts inscrits sur le titre auprès du bureau d'enregistrement.

Les territoires et toutes les provinces à partir du Manitoba et vers l'ouest utilisent une forme de régime d'enregistrement des titres fonciers. Le Nouveau-Brunswick s'est récemment converti à un régime d'enregistrement des titres fonciers et l'Ontario ainsi que la Nouvelle-Écosse sont en train de le faire. L'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador ne possèdent que des régimes d'enregistrement des actes. Comme il a été mentionné précédemment, le système d'enregistrement du Québec est fondé sur son système de droit civil.

La description détaillée du régime d'enregistrement foncier de toute compétence donnée dépasse la portée du présent rapport. Cependant, chacune des sections ci-dessous contient des renseignements sur le mode d'enregistrement des conventions et des servitudes. Ceux qui enregistrent des servitudes de conservation doivent vérifier les exigences d'enregistrement particulières de leur compétence au moment de l'enregistrement.

COLOMBIE-BRITANNIQUE

Land Title Act

En Colombie-Britannique, l'article 219 de la *Land Title Act* autorise la concession et l'enregistrement de conventions à des fins de conservation aux organismes gouvernementaux et aux personnes désignées par le gouvernement provincial. L'article 218 de cette loi autorise la concession et l'enregistrement d'un droit de

passage prévu par la loi aux organismes gouvernementaux et aux personnes désignées à toute fin nécessaire pour l'exploitation et l'entretien de toute entreprise du concessionnaire.

L'article 219 précise que les conventions concédées en vertu de cet article se rattachent à la terre et obligent les successeurs en titre du propriétaire foncier qui a concédé la convention.[10]

L'article 219 prévoit les types de dispositions pouvant être incluses dans une convention de conservation.[11] Elles comprennent les suivantes :

- les dispositions concernant l'utilisation de la terre ou l'utilisation d'un bâtiment sur une terre;

- les exigences selon lesquelles la construction sur la terre doit être effectuée conformément à la convention, ne peut être effectuée sauf conformément à la convention ou ne peut absolument pas être effectuée;

- les interdictions de subdiviser la terre de quelque façon que ce soit, sauf conformément à la convention;

- lorsque la convention s'applique à plus d'une parcelle de terre, les dispositions selon lesquelles les parcelles désignées dans la convention et enregistrées en vertu d'un ou de plusieurs titres ne doivent pas être transférées séparément;

- les dispositions selon lesquelles la terre ou une ressource précise relative à la terre doit être protégée, préservée, conservée, entretenue, améliorée, remise en état ou conservée dans son état naturel ou actuel conformément à la convention et dans la mesure prévue par celle-ci [traduction].

« Ressource » inclut toute valeur naturelle, historique, patrimoniale, culturelle, scientifique, architecturale, environnementale, faunique et végétale liée à la terre [traduction].[12]

Certaines des interdictions de la common law liées aux conventions restrictives sont supprimées pour les conventions en vertu de l'article 219. Les conventions enregistrées en vertu de cet article peuvent être de nature positive ou négative, c'est-à-dire qu'elles peuvent exiger que les parties fassent quelque chose à l'égard des terres, tel que les entretenir conformément à certains objectifs, et les empêcher de faire quelque chose, tel que construire ou subdiviser.[13] L'article 219 supprime également, pour les conventions

---

10 *Land Title Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 250, par. 219(3).
11 *Land Title Act*, par. 219(2) et (4).
12 *Land Title Act*, par. 219(5).
13 *Land Title Act*, par. 219(4).

en vertu de l'article 219, l'exigence de la common law selon laquelle le titulaire d'une convention possède la terre à laquelle la convention est annexée.[14]

Les conventions en vertu de l'article 219 peuvent avoir comme partie intégrante :

- une indemnité versée au titulaire de la convention par le propriétaire foncier;

- une rente foncière, qui est une sorte d'amende demandée pour la terre et payable par le propriétaire foncier au titulaire de la convention.[15]

Un propriétaire foncier qui conclut une convention en vertu de l'article 219 n'est pas responsable de tout manquement à la convention après avoir cessé d'être le propriétaire de la terre.

L'article 22 de la *Agricultural Land Commission Act*[16] prévoit qu'une convention interdisant l'utilisation d'une terre dans la Agricultural Land Reserve à des fins agricoles ne prend effet qu'une fois approuvée par la Agricultural Land Commission. Cela inclut les conventions de conservation. La Commission a préparé des lignes directrices indiquant quand elle envisagera d'approuver l'utilisation de conventions de conservation sur la Agricultural Land Reserve et ce qu'elle exige doit être inclus dans une demande d'approbation.[17]

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de l'article 219, les entités suivantes peuvent détenir des conventions de conservation :

- la Couronne ou encore une société ou un organisme d'État;

- une administration municipale;

- toute personne désignée par le ministre du Ministry of Sustainable Resource Management.

La dernière catégorie permet aux organismes non gouvernementaux et aux particuliers de détenir des conventions de conservation. Les organismes ou les particuliers peuvent demander une désignation générale pour détenir des conventions ou une désignation pour une convention précise.

---

14 *Land Title Act*, par. 219(3).

15 *Land Title Act*, par. 219(6). La *Act* est muette sur le montant de la rente foncière.

16 *Agricultural Land Commission Act*, S.B.C. 2002, ch. 36.

17 Les lignes directrices sont disponibles à l'adresse http://www.alc.gov.bc.ca/legislation/policies/Guidelines_ covenants_Dec03.pdf.

Lors du décès du titulaire d'une convention ou de la dissolution de la convention, la convention cesse d'être exécutoire par toute personne, y compris la Couronne, sauf par un autre titulaire de la convention dont le nom figure dans le document de la convention ou un cessionnaire du titulaire de la convention. Dans ce dernier cas, le ministre du Ministry of Sustainable Resource Management doit approuver par écrit la cession.[18] La *Land Title Act* ne dit rien au sujet des cessions autres que celles où le titulaire de la convention est décédé ou qui ont été dissoutes.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

L'enregistrement de l'intérêt représenté par la convention en vertu de l'article 219 s'effectue par le dépôt du document de convention au bureau d'enregistrement des titres fonciers approprié. La convention est ensuite enregistrée sur le titre d'un bien-fonds, et la priorité est fondée sur la date et le moment de l'enregistrement et sur toute entente de priorité liée à la convention.

Dès l'enregistrement, le propriétaire inscrit de la convention est réputé avoir le droit à l'intérêt créé par le document de convention sous réserve de certaines exceptions. L'enregistrement fait office d'avis de la convention pour chaque personne ayant affaire au titre du bien-fonds.

La loi et le transfert d'intérêt

L'article 20 de la *Land Title Act* prévoit ce qui suit :

> Sauf à l'encontre de la personne qui l'exécute, un instrument censé transférer, grever, modifier ou toucher une terre, un domaine ou un intérêt foncier n'a pas pour effet de transmettre un domaine ou un intérêt foncier, du point de vue du droit ou de l'équité, à moins que l'instrument ne soit inscrit conformément à la présente loi [traduction].

En fait, une convention conclue en vertu de l'article 219 de la *Land Title Act* transfèrera un intérêt foncier au titulaire de la convention uniquement si elle est enregistrée. Cependant, elle sera exécutoire entre les parties sans égard à l'enregistrement.

Résiliation ou modification de l'intérêt

Une convention en vertu de l'article 219 peut être modifiée par un accord écrit entre le titulaire de la convention et le propriétaire foncier. Les conventions en vertu de l'article 219 peuvent être résiliées unilatéralement par le titulaire de la convention.[19]

---

18 *Land Title Act*, par. 219(11).

19 *Land Title Act*, par. 219(9).

La modification ou la résiliation de l'accord doit être enregistrée au bureau des titres fonciers approprié.

De plus, en vertu de la *Property Law Act*,[20] « une personne intéressée à une terre » peut présenter une demande au tribunal afin d'obtenir une ordonnance pour modifier ou annuler une convention en vertu de l'article 219 de la *Land Title Act*. Le tribunal peut accorder une telle ordonnance s'il est convaincu :

a) qu'en raison de changements dans la nature de la terre, du voisinage ou d'autres circonstances que le tribunal considère importants, la charge ou l'intérêt enregistré est désuet;

b) que l'utilisation raisonnable de la terre sera empêchée, sans procurer d'avantage tangible aux autres, si la charge ou l'intérêt enregistré n'est pas modifié ou annulé;

c) que les personnes ayant le droit ou ayant reçu le droit de bénéficier de la charge ou de l'intérêt enregistré ont formellement ou implicitement consenti à sa modification ou à son annulation;

d) que la modification ou l'annulation ne portera pas préjudice à la personne autorisée à bénéficier de la charge ou de l'intérêt enregistré;

e) que l'instrument enregistré est nul, inexécutable ou expiré et que son enregistrement doit être annulé.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Accords de revitalisation du patrimoine

Les accords de revitalisation du patrimoine peuvent être inscrits au registre foncier en vue d'aider la conservation des biens patrimoniaux en Colombie-Britannique. Bien qu'ils ne constituent pas un outil principal pour protéger les paysages naturels ou la propriété non bâtie, ils peuvent être utiles dans certaines circonstances.

Un accord de revitalisation du patrimoine est un accord volontaire écrit conclu entre un propriétaire foncier et une administration municipale.[21] La *Local Government*

---

20 *Property Law Act*, R.S.B.C. 1996, c. 377, art. 35.

21 Voir le *Heritage Conservation: A Community Guide*, disponible sur le site Web de la Heritage Branch du Ministry of Community, Aboriginal and Women's Services à l'adresse http://www.mcaws.gov.bc.ca/heritage_branch/conserve/intro.htm

Act[22] autorise une administration municipale, par règlement, à conclure un accord de revitalisation du patrimoine avec le propriétaire d'un bien patrimonial.[23]

Cette loi comprend les définitions suivantes :[24]

> « caractère patrimonial » désigne l'effet global produit par des traits ou des caractéristiques qui confèrent à un bien ou à une zone une qualité ou une apparence propre;
>
> « bien patrimonial » s'entend d'un bien qui
>
> a) de l'avis d'un organisme ou d'une personne autorisée à exercer un pouvoir en vertu de la *Local Government Act* relativement au bien, a une valeur patrimoniale ou un caractère patrimonial suffisant pour justifier sa conservation;
>
> b) est un bien patrimonial protégé.
>
> « valeur patrimoniale » désigne la valeur ou l'utilité historique, culturelle, esthétique, scientifique ou éducative d'une propriété ou d'une zone.

Un accord de revitalisation du patrimoine peut, entre autres

- modifier ou compléter les dispositions d'un règlement concernant l'utilisation des terres rurales, notamment l'utilisation, la densité, la sélection d'un site et la taille d'un lot;
- modifier ou compléter les dispositions d'un règlement concernant les exigences en matière de désignation de l'utilisation des terres, du recouvrement des frais d'aménagement, de la subdivision et de l'aménagement;
- modifier ou compléter un aménagement;
- modifier ou compléter un règlement ou un permis de modification du patrimoine.

Les clauses d'un accord de revitalisation du patrimoine remplacent les règlements de zonage de l'administration municipale et peuvent modifier les règlements touchant à l'utilisation, à la densité et à la sélection d'un site. Si l'accord change l'utilisation ou la densité du bien, une audience publique doit être tenue.

Sauf exception, les accords de revitalisation du patrimoine ne doivent pas être utilisés

---

22 *Local Government Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 323.
23 *Local Government Act*, art. 966.
24 *Local Government Act*, art. 5.

- pour conserver les paysages naturels ou les propriétés non bâties;

- pour limiter une activité de gestion forestière liée à la production ou à la récolte du bois;

- pour empêcher une utilisation de biens réels qui est permise en vertu du règlement de zonage applicable à la propriété ou pour empêcher l'aménagement d'une terre à la densité permise par l'utilisation autorisée en vertu du règlement de zonage applicable.[25]

Les accords de revitalisation du patrimoine ne peuvent être utilisés pour conserver les paysages naturels et les propriétés non bâties que dans les circonstances suivantes :

- dans la mesure où la conservation du paysage naturel ou des terres non bâties est, d'après l'administration municipale, nécessaire à la conservation de biens réels adjacents ou se trouvant à proximité qui sont des biens patrimoniaux protégés;

- dans le cas d'un site ayant une valeur patrimoniale ou un caractère patrimonial lié à l'occupation ou à l'usage pour l'être humain;

- relativement à des sites naturels individuels et à d'autres caractéristiques naturelles qui ont une valeur culturelle ou historique.[26]

En plus de tous les autres recours pouvant être disponibles, une personne qui modifie une propriété en violation d'un accord de revitalisation du patrimoine commet une infraction et est passible d'une amende ne dépassant pas 50 000 $ ou d'un emprisonnement d'une durée ne dépassant pas deux ans, ou des deux. Si, par contre, il s'agit d'une personne morale, elle est passible d'une amende ne dépassant pas un million de dollars.[27]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Dans les 30 jours suivant la conclusion ou la modification d'un accord de revitalisation du patrimoine, l'administration municipale doit déposer un avis écrit au bureau d'enregistrement des titres fonciers relativement à la propriété faisant l'objet d'un accord de revitalisation du patrimoine, et le greffier doit faire mention du dépôt du titre de la propriété concernée.[28] Si l'avis exigé est déposé au bureau d'enregistrement des titres fonciers, l'accord de revitalisation du patrimoine lie les futurs propriétaires de la terre concernée par l'accord.[29]

---

25 *Local Government Act*, art. 948.
26 *Local Government Act*, art. 948.
27 *Local Government Act*, art. 981.
28 *Local Government Act*, art. 976 et par. 966(9).
29 *Local Government Act*, par. 966(10).

En outre, l'administration municipale doit informer le ministre responsable de la *Heritage Conservation Act* du bien patrimonial faisant l'objet d'un accord de revitalisation du patrimoine.[30]

Résiliation ou modification de l'intérêt

Un accord de revitalisation du patrimoine peut uniquement être modifié par règlement avec le consentement du propriétaire.[31] La *Local Government Act* n'aborde pas expressément la résiliation de l'accord de revitalisation du patrimoine.

ALBERTA

Environmental Protection and Enhancement Act

En vertu de la *Environmental Protection and Enhancement Act*[32], le propriétaire enregistré peut céder une servitude de conservation sur une terre entière ou une partie de cette terre au moyen d'un accord aux fins suivantes :

a) la protection, la conservation et l'amélioration de l'environnement, incluant, sans s'y limiter, la protection, la conservation et la mise en valeur de la diversité biologique;

b) la protection, la conservation et la mise en valeur de valeurs panoramiques ou esthétiques naturelles;

c) la prévision d'une ou de toutes les utilisations suivantes de la terre, en autant qu'elles soient conformes aux fins indiquées aux dispositions a) ou b) :

   i) utilisation récréative;
   ii) utilisation d'un espace vert;
   iii) utilisation pour l'éducation environnementale;
   iv) utilisation pour des recherches et des études scientifiques sur les écosystèmes naturels.[33]

Une servitude de conservation peut exister pour une période déterminée ou être concédée à perpétuité.

Les servitudes de conservation peuvent être appliquées par :

---

30 *Local Government Act*, art. 977.
31 *Local Government Act*, par. 966(4).
32 *Environmental Protection and Enhancement Act*, R.S.A. 2000, ch. E-12.
33 *Environmental Protection and Enhancement Act*, par. 22(2).

- le concessionnaire;

- un organisme admissible[34] nommé par écrit par le concédant autre que le concessionnaire ou par le concessionnaire et l'organisme admissible nommé.

Le concessionnaire peut céder une servitude de conservation à un autre organisme admissible.

Qui peut détenir un intérêt?

Tout organisme admissible peut détenir une servitude de conservation. On entend par « organisme admissible » :

a) le gouvernement provincial ou un organisme gouvernemental provincial;

b) une autorité locale[35];

c) une personne morale :

- dont l'une de ses missions consiste à acquérir et à détenir des intérêts aux fins que les lois définissent comme les buts des servitudes de conservation (voir la section précédente);

- dont les actes d'incorporation (constitutifs) ont une disposition exigeant que ses intérêts liés aux servitudes de conservation soient transférés à un autre organisme admissible dans le cas où la personne morale mettrait fin à ses opérations;

- qui est un organisme de bienfaisance enregistré conformément à la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les servitudes de conservation sont enregistrées en vertu de la *Land Titles Act*[36] ou de la *Métis Settlements Act* (pour les règlements des Métis) même si ces deux lois, au même titre que la *Environmental Protection and Enhancement Act* et le *Conservation Easement Registration Regulation,*[37] sont tous applicables à

---

34 Voir ci-dessous, sous Qui peut détenir un intérêt?

35 « Autorité locale » inclut une ville, une municipalité, un village, un établissement de villégiature estival, un arrondissement municipal, une municipalité spécialisée ou une commission de services régionaux, tels que défini dans la *Municipal Government Act* (R.S.A. 2000, ch. M-26), un règlement des Métis en vertu de la *Métis Settlements Act* (R.S.A. 2000, ch. M-14) ou un office régional de la santé en vertu de la *Regional Health Authorities Act* (R.S.A. 2000, ch. R-10).

36 *Land Titles Act*, R.S.A. 2000, ch. L-4.

37 *Conservation Easement Registration Regulation*, Alta. Reg. 251/2001.

l'enregistrement. Les parties devraient conférer avec le greffier approprié (titres fonciers ou règlements des Métis) dès le début du processus des servitudes de conservation pour veiller à ce que l'arpentage ou d'autres descriptions de terres de la servitude de conservation répondent aux exigences du greffier.

En vertu du *Conservation Easement Regulation,* l'enregistrement est effectué comme suit :

- Au moins 60 jours avant la date d'enregistrement prévue, le concessionnaire doit informer la personne ou l'entité suivante de la servitude de conservation proposée :

    - le ministre du ministère des Affaires municipales lorsque la terre faisant l'objet de la servitude de conservation est située dans un district en voie d'organisation (nommé par le Cabinet en vertu de la *Municipal Government Act*);

    - le Special Areas Board lorsque la terre faisant l'objet de la servitude de conservation est située dans une zone spéciale désignée en vertu de la *Special Areas Act*;[38]

    - l'autorité locale de la municipalité dans laquelle la terre faisant l'objet de la servitude de conservation est située;

- L'avis doit respecter la forme prescrite dans le *Conservation Easement Regulation.* Dans l'ensemble, l'avis résume les clauses de l'accord concernant la servitude de conservation, contient de l'information sur les personnes-ressources et garantit que la servitude de conservation respecte les prescriptions de la loi. L'envoi d'un avis n'est que consultatif, c'est-à-dire que la loi ne donne aucune possibilité aux personnes avisées d'empêcher la mise en œuvre de la servitude de conservation. La période de 60 jours peut être annulée ou raccourcie par la personne visée par l'avis;

- Après la période de 60 jours (ou moins si elle est raccourcie), le concessionnaire peut enregistrer l'accord. Lors de l'enregistrement, le concessionnaire doit soumettre ce qui suit :

    - un exemplaire de l'accord concernant la servitude de conservation;

    - une déclaration solennelle en la forme décrite dans le *Conservation Easement Regulation* dans laquelle le concessionnaire jure, notamment, que l'avis a été donné comme il se doit;

---

38 *Special Areas Act*, R.S.A. 2000, ch. S-16.

- une description des limites de la servitude de conservation à la satisfaction du greffier.

La loi et le transfert d'intérêt

L'enregistrement a pour effet que la servitude de conservation se rattache à la terre et peut être exécutée.[39] Cela veut dire que le transfert d'intérêt s'effectue lors de l'enregistrement.

Résiliation ou modification de l'intérêt

Une servitude de conservation et l'intérêt sous-jacent peuvent être modifiés ou résiliés de la façon suivante :

- par un accord entre le concédant et le concessionnaire;

- par décret du ministre[40] (à l'heure actuelle, le ministre du ministère de l'Environnement), qu'il soit ou non concédant ou concessionnaire, s'il considère qu'il est dans l'intérêt public de modifier ou de résilier l'accord.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Historical Resources Act

La *Historical Resources Act*[41] autorise un propriétaire foncier à conclure une « condition ou une convention » liée à la conservation ou à la remise en état de toute terre ou de tout bâtiment.[42] Bien que cette loi ne soit pas précise, on peut présumer que « terre ou bâtiment » signifie toute terre ou tout bâtiment visé par celle-ci, c'est-à-dire, une ressource historique. La définition de « ressource historique » est suffisamment large pour englober certaines terres possédant des valeurs de conservation :

> « ressource historique » désigne toute œuvre de la nature ou de l'homme, d'une importance essentiellement paléontologique, archéologique, préhistorique, historique, culturelle, naturelle, scientifique ou esthétique et comprend, sans s'y limiter, un site, une structure ou un objet paléontologique, archéologique, préhistorique, historique ou naturel.[43]

---

39 *Environmental Protection and Enhancement Act*, art. 24.

40 Le ministre est le ministre nommé par le Cabinet pour administrer la *Environmental Protection and Enhancement Act.* Voir la *Environmental Protection and Enhancement Act,* art. 1 (mm).

41 *Historical Resources Act*, R.S.A. 2000, ch. H-9.

42 *Historical Resources Act*, art. 29.

43 *Historical Resources Act*, alinéa 1*e*).

La loi ne mentionne pas si une condition ou une convention peut avoir une durée précise ou être concédée pour une certaine durée ou à perpétuité. Néanmoins, les accords à perpétuité devraient être possibles.

Les conditions ou les conventions en vertu de la *Historical Resources Act* peuvent être exécutées, qu'elles soient de nature positive ou négative et même s'il n'y a pas de fonds dominant.[44] Ainsi, la loi prévaut précisément sur les exigences de la common law selon lesquelles les conventions restrictives doivent être négatives et les servitudes, généralement positives. De plus, la loi prévaut sur l'exigence de la common law stipulant que les conventions et les servitudes restrictives valides doivent comporter deux parcelles de terre (un fonds dominant et un fonds servant), chacune possédée et occupée par une personne différente, et que les conditions et conventions liées au fonds servant soient avantageuses pour le fonds dominant.

La loi est également muette sur la mise en application, sauf pour mentionner que le titulaire d'une condition ou d'une convention peut l'appliquer. En conséquence, les accords devraient être mis en application comme tout contrat qui concède un intérêt foncier.

Une condition ou une convention peut être cédée à quiconque peut détenir un intérêt (voir ci-dessous).[45]

Les ressources historiques enregistrées en vertu de la *Historical Resources Act* reçoivent une protection supplémentaire. Les ressources historiques suivantes, qui peuvent faire l'objet d'une condition ou d'un accord de convention, sont des plus importantes pour les terres protégées :

[Traduction]

a) « ressource historique provinciale » une ressource historique que le ministre[46] (à l'heure actuelle, le ministre du Ministry of Community Development) a désigné comme une ressource historique provinciale;[47]

b) « ressource historique enregistrée » une ressource historique que le ministre a désigné comme une ressource historique enregistrée,[48] ou une autre structure que le ministre responsable de l'administration de la *Historical Resources Act*[49] a désigné comme un site historique enregistré;[50]

---

44 *Historical Resources Act*, par. 29(3).

45 *Historical Resources Act*, par. 29(4).

46 Le ministre aux fins de la loi est le ministre désigné par le Cabinet pour administrer la loi. *Historical Resources Act*, alinéa 1*b*).

47 *Historical Resources Act*, alinéa 2*k*) et 20.

48 *Historical Resources Act*, alinéa 1*g*) et art. 19.

49 *Historical Resources Act*, alinéa 1*g*).

50 *Historical Resources Act*, alinéa 2*m*) et art. 17.

c) « ressource historique municipale » ou « arrondissement historique municipal » une ressource historique que le conseil d'une municipalité a désigné comme une ressource ou un arrondissement historique municipal.[51]

Outre la protection offerte par une condition ou une convention, la *Historical Resources Act* prévoit les protections suivantes pour les ressources historiques désignées :

- La loi interdit à quiconque de détruire, de perturber ou de modifier toute ressource historique provinciale ou toute ressource historique enregistrée sans le consentement écrit du ministre;[52]

- Le Cabinet peut, par règlement, limiter et réglementer les utilisations dans un arrondissement historique provincial;[53]

- La loi interdit à quiconque de perturber ou de modifier une ressource historique municipale sans le consentement écrit du conseil;[54]

- Le conseil peut, par règlement, limiter les utilisations d'un arrondissement historique municipal.[55]

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de la *Historical Resources Act,* seules les entités suivantes peuvent détenir une condition ou une convention :

- le ministre;

- le conseil de la municipalité dans laquelle la terre est située;

- la Alberta Historical Resources Foundation, créée en vertu de cette loi;

- un organisme historique approuvé par le ministre.[56]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les conditions ou les conventions en vertu de la *Historical Resources Act* peuvent être enregistrés aux termes de la *Land Titles Act* au bureau d'enregistrement des titres

---

51 *Historical Resources Act*, art. 26 et 27.
52 *Historical Resources Act*, art. 20.
53 *Historical Resources Act*, art. 24.
54 *Historical Resources Act*, art. 26.
55 *Historical Resources Act*, art. 27.
56 *Historical Resources Act*, par. 29(1).

fonciers sur le titre de la propriété concernée.[57] Cette loi ne contient aucune directive explicite à l'égard de l'enregistrement des intérêts prévus par la *Historical Resources Act*. Cependant, le greffier des titres fonciers peut exiger un plan d'arpentage ou un plan descriptif pour faire en sorte que la zone à laquelle la condition ou la convention s'applique est facilement identifiable.

La loi et le transfert d'intérêt

La *Historical Resources Act* énonce qu'une condition ou une convention enregistrée se rattache à la terre et peut être appliquée.[58] Par conséquent, le transfert d'intérêt s'effectue vraisemblablement lors de l'enregistrement.

SASKATCHEWAN

Conservation Easements Act

La *Conservation Easements Act* de 1996[59] autorise les servitudes de conservation en Saskatchewan. Cette loi autorise un propriétaire foncier, y compris le gouvernement provincial ou fédéral ou une municipalité à concéder une servitude de conservation. Le gouvernement provincial ou fédéral ou une municipalité peut se concéder une servitude de conservation ou la concéder à quiconque est admissible à détenir une servitude de conservation.[60] Une servitude de conservation peut être concédée aux fins suivantes :

a) la protection, l'amélioration ou la remise en état d'écosystèmes naturels, de l'habitat d'espèces sauvages ou de l'habitat d'espèces animales ou végétales rares, menacées ou en voie de disparition;

b) la conservation de caractéristiques botaniques, zoologiques, géologiques, morphologiques, historiques, archéologiques ou paléontologiques importantes liées à la terre;

c) la conservation de la qualité du sol, de l'air et de l'eau;

d) toutes les fins prévues par le règlement.[61]

La *Conservation Easements Act* permet qu'une servitude de conservation existe pour une période déterminée ou qu'elle soit concédée à perpétuité.[62]

---

57 *Historical Resources Act*, par. 29(1).
58 *Historical Resources Act*, par. 29(3).
59 *Conservation Easements Act*, R.S.S. 1996, ch. C-27.01. Au moment de la rédaction, il n'y avait aucune disposition réglementaire ajoutant des intentions.
60 *Conservation Easements Act*, art. 5.
61 *Conservation Easements Act*, art. 4.
62 *Conservation Easements Act*, par. 3(2).

Les servitudes de conservation peuvent être appliquées par :

- le titulaire (concessionnaire);
- le concédant;
- un futur propriétaire de la terre;
- à la discrétion du tribunal, quiconque est admissible à être titulaire.[63]

Le concessionnaire peut céder une servitude de conservation à quiconque est admissible à être titulaire.[64]

Qui peut détenir un intérêt?

Les personnes suivantes peuvent détenir une servitude de conservation :

- la Couronne aux droits d'une province;
- la Couronne aux droits du Canada;
- une municipalité;
- une personne morale en vertu de la *Non-profit Corporations Act* de 1995[65] dont l'un des principaux objectifs vise toute fin pour laquelle une servitude de conservation peut être détenue en vertu de la *Conservation Easements Act* ou du règlement (voir la discussion précédente sous *Conservation Easements Act*);
- toute personne, organisme, groupe ou toute catégorie de personnes, d'organismes ou de groupes admissible à détenir un intérêt foncier et visé par le règlement aux fins de la présente section.

Au moment de la rédaction, le règlement ne prévoyait aucun autre titulaire.

La *Conservation Easements Act* ne prévoit pas particulièrement les cotitulaires de servitudes de conservation.

Toute servitude de conservation, ou combinaison de servitudes de conservation, connexe aux terres agricoles représentant au moins un quart de section constitue une

---

63 *Conservation Easements Act*, alinéa 11*c*).
64 *Conservation Easements Act*, alinéa 3(2)*b*).
65 *Non-profit Corporations Act*, R.S.S. 1997, ch. N-4.2.

« propriété foncière » aux termes de la *Saskatchewan Farm Security Act*.[66] Cette disposition peut empêcher les personnes non résidantes d'acquérir ou limiter leur acquisition d'intérêts liés aux servitudes de conservation dans la province. En vertu de la *Conservation Easements Act*, une personne « non résidante » est quelqu'un qui n'est pas citoyen canadien ou qui a habité au Canada pendant moins de 183 jours.[67]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les servitudes de conservation sont enregistrées en vertu de la *Land Titles Act*.[68] Cependant, cette loi ainsi que la *Conservation Easements Act* et le *Conservation Easements Regulations*[69] sont tous applicables à l'enregistrement.

Pour comprendre les exigences en matière d'enregistrement, il est nécessaire d'établir une distinction entre :

a) une servitude de conservation;

b) un intérêt fondé sur une servitude de conservation;

c) un avis d'intention pour déposer une servitude de conservation;

d) un avis concernant une servitude de conservation.

Servitude de conservation : La servitude de conservation en soi est le consentement écrit qui en fixe les conditions. La loi prévoit que les parties concluent l'accord de servitude de conservation avant de réaliser les autres étapes de l'enregistrement. La servitude de conservation doit contenir l'information prévue dans le *Conservation Easements Regulations*.[70]

Intérêt : L'intérêt fondé sur la servitude de conservation est l'intérêt foncier qui se rattache au titre, si les dispositions législatives ayant trait aux servitudes de conservation sont respectées.

Avis d'intention : La *Conservation Easements Act* exige que le titulaire produise un avis d'intention pour enregistrer un intérêt fondé sur la servitude de conservation au moins 60 jours avant la date d'enregistrement prévue. Le formulaire exigé pour l'avis se trouve dans le *Conservation Easements Regulations*. Il exige que la servitude de conservation même soit jointe à l'avis.

---

66 *Saskatchewan Farm Security Act*, R.S.S. 1988-89, ch. S-17.1, sous-alinéa 76*e*)(vii).
67 *Saskatchewan Farm Security Act*, alinéas 76*b*) et *j*).
68 *Land Titles Act*, S.S. 2001, ch. L-5.1, art. 7 à 9.
69 *Conservation Easements Regulations*, Sask. Reg. 24/2002.
70 *Conservation Easements Act*, art. 5.

Un tel avis doit être délivré à toutes les personnes possédant des intérêts enregistrés par rapport au titre concernant les terres proposées devant faire l'objet d'une servitude de conservation et à la municipalité dans laquelle la terre faisant l'objet d'une servitude de conservation est située.

Quiconque reçoit un avis d'intention dispose de 60 jours pour demander à la Cour du Banc de la Reine une ordonnance pour que la servitude de conservation ne soit pas enregistrée. Si la Cour est convaincue que la servitude de conservation proposée pourrait avoir une incidence défavorable sur les intérêts du demandeur, elle peut décider que « l'intérêt fondé sur la servitude de conservation est non valide » [traduction]. Lorsque la Cour délivre une telle ordonnance, l'accord en matière de servitude de conservation est sans effet. Si personne ne présente de demande d'ordonnance à la Cour, le titulaire proposé de la servitude de conservation peut passer à la prochaine étape de l'enregistrement.

Avis concernant une servitude de conservation : L'avis concernant la servitude de conservation doit respecter la forme prescrite dans le *Conservation Easements Regulations.* L'avis donne de l'information sur la servitude de conservation proposée. Le titulaire enregistre l'intérêt fondé sur la servitude de conservation au moyen de cet avis. Dans l'avis concernant la servitude de conservation déposé par le titulaire et pour lequel il a prêté serment, le titulaire donne de l'information clé sur la servitude de conservation, déclare que l'avis d'intention a été donné comme il se doit et que personne n'a présenté de demande à la Cour pendant le délai d'objection de 60 jours. Fait intéressant, ni le règlement ni la *Conservation Easements Act* n'aborde ce qui se passe si une personne présente une demande à la Cour et la voit rejetée par cette dernière.

En gardant ces distinctions à l'esprit, les étapes du processus d'enregistrement sont les suivantes :

1. Le titulaire présente l'avis d'intention, y compris la servitude de conservation jointe, aux personnes disposant d'un intérêt enregistré sur le titre et à la municipalité dans laquelle la terre est située;

2. Après 60 jours, si personne ne conteste la servitude de conservation, le titulaire dépose dûment l'avis concernant la servitude de conservation. La loi n'explique pas ce qui se produit si quelqu'un conteste, mais que la Cour décide que l'intérêt fondé sur la servitude de conservation est valide. Bien que la logique nous dicterait, dans de telles circonstances, que le titulaire peut passer à l'étape suivante de l'enregistrement, étant donné l'absence d'un langage juridique explicite quant à l'autorisation, le titulaire doit chercher à obtenir un avis juridique et peut-être une directive du tribunal relativement au droit de procéder à l'enregistrement.

À ce point, même si une servitude de conservation est enregistrée, elle n'entre pas en vigueur. Pour ce faire, deux autres étapes sont nécessaires[71] :

3. Le titulaire doit avoir payé les frais liés à l'enregistrement au « ministère » c'est-à-dire, à l'heure actuelle, Saskatchewan Environment;[72]

4. Le titulaire doit avoir déposé un exemplaire de la servitude de conservation auprès du Ministère.

La loi et le transfert d'intérêt

En vertu de la *Conservation Easements Act*, une servitude de conservation ne prend pas effet tant que les quatre étapes mentionnées dans la section précédente n'ont pas été réalisées.[73]

Résiliation ou modification de l'intérêt

La servitude de conservation peut prendre fin par :

a) un consentement écrit entre le titulaire et le propriétaire enregistré du titre foncier pour lequel l'intérêt fondé sur la servitude de conservation est enregistré;

b) la Cour du Banc de la Reine sur demande :

   i) du titulaire ou du propriétaire enregistré du titre foncier, lorsque le tribunal est d'avis que la poursuite de la servitude entraînera un grave préjudice pour le demandeur (la loi n'explique pas ce qui constitue un « grave préjudice »);

   ii) de toute personne lorsque le titulaire cesse d'exister (par exemple lorsqu'une fiducie foncière met fin à ses activités et que son enregistrement est annulé).

Lorsqu'un titulaire cesse d'exister, toute personne souhaitant présenter une demande conformément au paragraphe b) ii) doit accorder à la Couronne aux droits d'une province un avis de 30 jours. Dans ce délai, la Couronne peut choisir d'assumer les obligations et d'accepter les droits et les privilèges du titulaire.[74]

---

71 *Conservation Easements Act*, par. 7(3).

72 Les dispositions législatives en matière de servitude de conservation sont administrées par le « ministère » que le « ministre » supervise. Le « ministre » est le ministre désigné pour administrer la *Conservation Easements Act.* Voir la *Act*, définitions de « department » et de « minister » dans l'article 2.

73 *Conservation Easements Act*, par. 7(3).

74 *Conservation Easements Act*, art. 10.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Heritage Property Act

La *Heritage Property Act* autorise un propriétaire foncier à conclure « une servitude ou une convention » liée à la protection d'un « bien patrimonial » [traduction].[75] La définition de « bien patrimonial » de cette loi est suffisamment large pour englober des terres ayant des valeurs de conservation.

> « bien patrimonial » désigne :
>
> i) des objets archéologiques;
>
> ii) des objets paléontologiques;
>
> iii) tout bien ayant une importance architecturale, historique, culturelle, environnementale, archéologique, paléontologique, esthétique ou scientifique;
>
> iv) tout site où se trouve un objet ou un bien mentionné aux subdivisions i), ii), iii) ou tout site où l'on peut raisonnablement s'attendre à en trouver.[76]

La loi ne mentionne pas si une servitude ou une convention peut avoir une durée précise ou être concédée pour une durée indéterminée ou à perpétuité. Néanmoins, les accords à perpétuité devraient être possibles.

Les servitudes ou les conventions en vertu de la *Heritage Property Act* peuvent être exécutées, qu'elles soient de nature positive ou négative et même s'il n'y a pas de fonds dominant.[77] Ainsi, la loi prévaut précisément sur les exigences de la common law selon lesquelles les conventions restrictives sont négatives et les servitudes, généralement positives. De plus, la loi prévaut sur l'exigence de la common law stipulant que les conventions et les servitudes restrictives valides doivent comporter deux parcelles de terre (un fonds dominant et un fonds servant) chacune possédée et occupée par une personne différente, et que les conditions et les conventions liées au fonds servant soient avantageuses pour le fonds dominant.

Autrement, la loi n'aborde pas de mise en application, sauf pour dire que les cessionnaires d'une municipalité, lorsqu'elle détient la condition ou la convention, peuvent la mettre en application, soit comme la municipalité peut l'avoir mise en

---

75 *Heritage Property Act*, S.S. 1979-80, ch. H-2.2, art. 3, alinéa 28*f*) et art. 59.
76 *Heritage Property Act*, alinéa 2*i*).
77 *Heritage Property Act*, par. 59(3).

application.[78] Il est probable que les accords soient exécutoires au même titre que tous les contrats qui concèdent un intérêt foncier.

Une municipalité peut céder une convention ou une servitude liée à un bien patrimonial à « quiconque ».[79] « Quiconque » inclut tout individu ou toute entreprise et, par conséquent, pourrait inclure tout organisme de conservation constitué en personne morale effectuant des activités de conservation en Saskatchewan.[80]

Toute personne qui souhaite protéger davantage un bien patrimonial pourrait chercher à enregistrer le bien en vertu de la *Heritage Property Act*. L'enregistrement se fait à la discrétion de l'autorité gouvernementale habilitée. De plus, la loi établit un processus de désignation et d'enregistrement détaillé. Les biens patrimoniaux enregistrés les plus importants pour les terres protégées sont les suivants :

- Un « bien patrimonial provincial », qui est un bien patrimonial que le ministre[81] (à l'heure actuelle, le ministre de Saskatchewan Culture, Youth and Recreation) a désigné comme un bien patrimonial provincial;[82]

- Un « district municipal de conservation du patrimoine », qui représente tout bien réel qui est un bien patrimonial faisant partie d'une municipalité qui l'a désigné ainsi en vertu de la *Heritage Property Act*;[83]

- Un « bien patrimonial municipal », c'est-à-dire un bien réel qui est un bien patrimonial désigné par le conseil d'une municipalité comme un « bien patrimonial municipal ».[84]

La *Heritage Property Act* prévoit une protection supplémentaire pour les biens patrimoniaux enregistrés en interdisant de détruire, de perturber ou de modifier un « bien patrimonial provincial », un « bien patrimonial municipal » ou un bien-fonds à l'intérieur d'un « district patrimonial municipal » sans le consentement écrit approprié.[85]

---

78 *Heritage Property Act*, par. 30(1).

79 *Heritage Property Act*, par. 30(1).

80 *Interpretation Act*, 1995, S.S. 1995, ch. I-11.2., art. 27, définition de « personne ».

81 Le ministre aux fins de cette loi est le ministre désigné par le Cabinet pour administrer la loi. *Interpretation Act*, 1995, alinéa 2*k*).

82 *Heritage Property Act*, alinéa 2*n.2*) et par. 39(1), 45(1) et 55(1).

83 *Heritage Property Act*, alinéas 2*k.1*) et 11(1)*b*).

84 *Heritage Property Act*, alinéas 2 *k.2*) et 11(1)*a*).

85 *Heritage Property Act*, par. 23(1) et 44(1).

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de la *Heritage Property Act*, seules les entités suivantes peuvent détenir une servitude ou une convention :

- le ministre;
- la municipalité dans laquelle la terre est située;[86]
- un cessionnaire d'une municipalité (voir la discussion précédente sous *Heritage Property Act*).

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les conventions ou les servitudes doivent être enregistrées au bureau d'enregistrement des titres fonciers approprié.[87] La convention ou la servitude doit être accompagnée d'un certificat du ministre ou de la municipalité, selon le cas, attestant que le document a pour fin la protection d'un bien patrimonial.[88] La *Heritage Property Act* stipule que, si le document est accompagné d'un tel certificat, « le greffier doit accepter l'enregistrement de la servitude ou de la convention » [traduction].[89] Autrement, cette loi n'aborde pas la question des enregistrements.

La loi et le transfert d'intérêt

La *Heritage Property Act* prévoit qu'une convention ou une servitude enregistrée se rattache à la terre et peut être exécutée.[90] Par conséquent, le transfert d'intérêt s'effectue vraisemblablement lors de l'enregistrement.

MANITOBA

Loi sur les accords de conservation

Au Manitoba, la *Loi sur les accords de conservation*[91] autorise les propriétaires fonciers et les organismes de conservation à conclure des accords de conservation pour la protection et la mise en valeur d'écosystèmes naturels, d'habitats fauniques ou du poisson et de plantes ou d'espèces animales.

---

86 *Heritage Property Act*, par. 59(2).
87 *Heritage Property Act*, par. 59(1).
88 *Heritage Property Act*, par. 59(1) et (2).
89 *Heritage Property Act*, par. 59(1) et (2).
90 *Heritage Property Act*, par. 59(3).
91 *Loi sur les accords de conservation*, C.P.L.M., ch. C173.

Un accord de conservation est conclu par écrit par un propriétaire foncier et un cocontractant et crée un intérêt de conservation dans un bien-fonds.[92] L'intérêt de conservation impose des restrictions quant à l'utilisation d'un bien-fonds en vue de la protection et de la mise en valeur d'écosystèmes naturels, d'habitats fauniques ou du poisson ou de plantes ou d'espèces animales.[93]

Les accords de conservation peuvent, à titre d'intérêt de conservation, accorder aux cocontractants des droits et des privilèges relatifs à la conservation, notamment un droit d'accès à un bien-fonds.[94]

Les propriétaires fonciers peuvent conclure plus d'un accord de conservation à l'égard d'un bien-fonds pourvu que les dispositions des accords ne soient pas incompatibles.[95]

Les accords de conservation demeurent valides pour la durée qui y est précisée.[96] Rien dans la loi n'empêche la création d'un intérêt de conservation à perpétuité.

La loi crée la Commission des accords de conservation, qui se compose des représentants d'organismes de conservation, du gouvernement du Manitoba, d'une administration municipale et d'organismes de producteurs agricoles.[97] Les fonctions de la Commission sont les suivantes :

a) organise des forums afin de permettre aux parties intéressées (propriétaires fonciers, détenteurs d'intérêts, municipalités, districts d'administration locale et toute autre partie concernée par un accord de conservation) de discuter des accords de conservation;

b) aide les parties intéressées qui présentent une demande à la Commission à examiner la portée des accords de conservation;

c) aide à résoudre les conflits entre les parties intéressées au sujet des accords de conservation;

d) exerce les attributions que prévoient les règlements.[98]

---

92 *Loi sur les accords de conservation*, par. 2(1).
93 *Loi sur les accords de conservation*, par. 2(2).
94 *Loi sur les accords de conservation*, par. 3(1).
95 *Loi sur les accords de conservation*, art. 4.
96 *Loi sur les accords de conservation*, par. 2(3).
97 *Loi sur les accords de conservation*, art. 8.
98 *Loi sur les accords de conservation*, par. 8(4).

Une forme d'accord de conservation a été prévue en vertu du ***Règlement sur les formules des accords de conservation***[99] conformément à l'article 10 de la loi. La formule de l'accord contient des conditions précises telles qu'une description de l'intérêt de conservation (notamment les restrictions concernant l'utilisation des terres) et des sections régissant la concession de l'intérêt de conservation, l'enregistrement de l'intérêt, la durée de l'accord, le droit d'accès et la résiliation de l'accord, mais autorise que les conditions soient adaptées à une transaction particulière. Elle renferme également une section qui autorise l'intégration de conditions non précisées dans la formule de l'accord.

Qui peut détenir un intérêt?

Les organismes de conservation admissibles peuvent détenir des intérêts de conservation en vertu d'un accord de conservation. Ces organismes sont les suivants :[100]

a) les corporations sans capital-action constituées en vertu de la partie XXII de la *Loi sur les corporations*[101] et qui font l'objet d'une désignation par règlement les autorisant à conclure des accords de conservation;

b) les corporations à buts non lucratifs constituées en vertu d'une loi fédérale et qui font l'objet d'une désignation par règlement les autorisant à conclure des accords de conservation;

c) la Couronne du chef du Canada;

d) la Couronne du chef du Manitoba;

e) les corporations de la Couronne fédérale ou provinciale ou les organismes fédéraux ou provinciaux;

f) les municipalités;

g) les districts d'administration locale;

h) les districts de conservation établis en vertu de la *Loi sur les districts de conservation*.[102]

---

99 *Règlement sur les formules des accords de conservation*, Règlement 149/98. La formule de l'accord est à l'annexe A.

100 *Loi sur les accords de conservation*, art. 5.

101 *Loi sur les corporations*, C.P.L.M., c. C225.

102 *Loi sur les districts de conservation*, C.P.L.M., c. C175.

Lorsque la terre faisant l'objet d'un accord de conservation est une terre agricole, la *Loi sur la propriété agricole*[103] peut s'appliquer. Cette loi limite qui peut détenir un droit réel agricole au sens de la loi.[104] Selon la nature du détenteur en vertu d'un accord de conservation, il peut être nécessaire de présenter une demande à l'Office de la propriété agricole du Manitoba pour obtenir une exemption aux dispositions de la loi.[105] Les détenteurs doivent consulter cette législation afin de déterminer s'ils peuvent détenir un accord de conservation et si une exemption est exigée.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Le détenteur de l'intérêt de conservation en vertu d'un accord de conservation peut donner avis de l'intérêt en enregistrant une opposition.[106] Selon le site Web de l'Office d'enregistrement des titres et des instruments :

> Une notification d'opposition est un avis émis par un tiers qui n'est pas propriétaire du bien-fonds à l'égard duquel il réclame des droits ou des intérêts. En général, cette revendication découle d'un accord entre le propriétaire du bien-fonds et la personne qui a déposé la notification d'opposition. […] Cela est particulièrement utile aux personnes qui veulent acheter des terres.[107]

L'opposition a pour effet d'exiger que tout transfert de la terre ou de tout instrument ayant une incidence sur l'intérêt de conservation accordé en vertu d'un accord de conservation fasse l'objet d'un intérêt de conservation.[108]

Le cocontractant doit donner un avis d'intention pour déposer l'opposition, au moins 45 jours avant le dépôt, à diverses catégories de personnes qui peuvent toutes contester l'enregistrement de l'opposition. Ces catégories de personnes sont les suivantes :

- celles qui, sur le certificat de titre, sont indiquées comme ayant un intérêt dans le bien-fonds, un privilège, une charge ou un jugement enregistré et grevant le bien-fonds, ou une sûreté à l'égard du bien-fonds;

- la municipalité ou le district d'administration locale dans lequel se trouve le bien-fonds;

- le ministre des Affaires autochtones et du Nord si le bien-fonds est situé dans le Nord du Manitoba;

---

103 *Loi sur la propriété agricole*, C.P.L.M., c. F35.
104 *Loi sur la propriété agricole*, art. 4.
105 *Loi sur la propriété agricole*, par. 3(3).
106 *Loi sur les accords de conservation*, art. 7.
107 http://www.gov.mb.ca/tpr/faq.html/#titleinfo
108 *Loi sur les biens réels*, C.P.L.M., c. R30, par. 148(1) et art.152.

- le Conseil d'un district de conservation si le bien-fonds est situé dans un district de conservation.

Quiconque reçoit un avis et souhaite contester l'enregistrement de l'opposition peut présenter une demande à la Commission des accords de conservation dans un délai de 30 jours après avoir reçu un avis pour demander de l'aide afin de régler la contestation. Si la contestation n'est pas réglée, la personne soulevant l'objection peut demander au tribunal, dans les 30 jours suivant l'échec de résolution de la contestation, une ordonnance interdisant l'enregistrement de l'opposition. Si le tribunal estime que l'accord de conservation pourrait nuire aux intérêts du requérant, il peut ordonner que l'opposition ne soit pas enregistrée ou ordonner l'annulation de l'enregistrement de l'opposition.

Si un cocontractant reçoit un avis de contestation, il ne doit pas présenter d'opposition pendant au moins les 45 jours suivant l'échec de la résolution de la contestation du cocontractant et de toute personne contestant l'opposition ou, si la personne contestant l'opposition a présenté une demande au tribunal, jusqu'à ce que la demande soit rejetée ou que le cocontractant soit autorisé à présenter l'opposition.

La loi et le transfert d'intérêt

Un intérêt de conservation créé par un accord de conservation est un intérêt foncier et se rattache à la terre, assujetti à l'enregistrement d'une opposition.[109]

Résiliation ou modification de l'intérêt

Il peut être mis fin à un accord de conservation par une convention écrite du propriétaire foncier et du cocontractant ou par une ordonnance du tribunal.[110] En outre, un propriétaire foncier peut demander au tribunal de mettre fin à un accord de conservation pour les motifs suivants :

- l'intérêt de conservation n'existe plus;

- il n'y a plus de cocontractant et aucun successeur n'est désigné dans l'accord de conservation;

- le cocontractant n'a plus besoin de l'intérêt de conservation aux fins précisées dans l'accord;

- l'existence continue de l'accord de conservation cause un préjudice excessif au propriétaire foncier.[111]

109 *Loi sur les accords de conservation*, par. 3(2).
110 *Loi sur les accords de conservation*, par. 9(1).
111 *Loi sur les accords de conservation*, par. 9(2) et (3).

Le *Règlement sur les formules des accords de conservation* comprend une formule sur les accords de conservation. L'article 3 de la formule de l'accord énonce que, sous réserve des dispositions de la *Loi sur les accords de conservation*, l'intérêt de conservation créé par l'accord est un intérêt foncier et se rattache au bien-fonds.

L'article 4 de l'accord prévoit que l'accord peut se poursuivre pour une durée indéterminée (si les parties choisissent cette option), selon les dispositions de résiliation de l'accord. L'article 6 prévoit que le concédant peut mettre fin à l'accord si le cocontractant n'en respecte pas les conditions.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Loi sur les richesses du patrimoine

En vertu de la *Loi sur les richesses du patrimoine*[112], les propriétaires de terres supposées contenir des richesses du patrimoine ou des ossements humains peuvent conclure une entente en matière de patrimoine. Cette entente peut contenir des conditions quant à l'entretien, la conservation et la protection de ces sites, richesses et ossements par les propriétaires actuels et futurs.

« Richesses du patrimoine » s'entend :

a) des sites du patrimoine;

b) des objets du patrimoine;

c) des travaux et assemblages de travaux dûs à l'activité humaine qui présentent une valeur archéologique, paléontologique, préhistorique, historique, culturelle, naturelle, scientifique ou esthétique.[113]

Les richesses du patrimoine peuvent être des sites, des objets ou une combinaison des uns et des autres.

Les stipulations contenues dans l'entente en matière de patrimoine constituent des charges accessoires au droit de propriété et lient les différents propriétaires.

Lorsqu'il y a contravention aux stipulations d'entente en matière de patrimoine enregistrée, le ministre responsable de l'application de la loi, qu'il soit ou non partie à ces ententes, peut demander au tribunal compétent d'enjoindre par ordonnance au contrevenant de cesser la contravention.

---

112 *Loi sur les richesses du patrimoine*, C.P.L.M., ch. H39.1, art. 21. Les dispositions concernant les ententes en matière de patrimoine sont contenues dans les par. 21(1) à (4) de la loi.

113 *Loi sur les richesses du patrimoine*, art. 1.

Qui peut détenir un intérêt?

Le ministre responsable de l'application de la loi, les municipalités ainsi que les personnes, groupements, sociétés, organisations et organismes intéressés peuvent conclure des ententes en matière de patrimoine avec les propriétaires de sites et de sites municipaux supposés contenir des richesses du patrimoine ou des ossements humains.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les parties aux ententes en matière de patrimoine doivent signifier copie de l'entente au ministre lorsque celui-ci n'en est pas partie. Le ministre doit déposer avis de ces ententes, même lorsqu'il n'en est pas partie, et y joindre une copie de celles-ci au bureau des titres fonciers ou à celui du registre foncier.

La loi et le transfert d'intérêt

Après le dépôt de l'avis et de la copie des ententes en matière de patrimoine, les stipulations de ces ententes constituent des charges accessoires au droit de propriété des terres qu'elles visent et obligent les propriétaires actuels et futurs.

Résiliation ou modification de l'intérêt

Les parties aux ententes en matière de patrimoine peuvent modifier ou révoquer les stipulations par de nouvelles ententes. Le ministre doit ensuite déposer avis de ces ententes, ainsi qu'une copie de celles-ci, au bureau des titres fonciers ou à celui du registre foncier.

En outre, lorsque le ministre le juge nécessaire et que les parties ne s'entendent pas à l'égard de la modification ou de la révocation des stipulations d'une entente en matière de patrimoine, le ministre peut, par arrêté, qu'il soit ou non partie à l'entente, mettre à effet la modification ou la révocation.

ONTARIO

Loi sur les terres protégées

La *Loi sur les terres protégées*[114] autorise le propriétaire d'une terre à concéder une servitude à un « organisme de protection de la nature », terme décrit ci-dessous, ou à conclure un engagement avec celui-ci en vue de la conservation, de l'entretien, de la restauration ou de l'amélioration de tout ou partie de la terre ou de la faune qui s'y trouve ou encore pour accéder à la terre à ces fins.[115]

---

114 *Loi sur les terres protégées*, L.R.O. 1990, ch. C.28.

115 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(2).

La législation est muette sur la durée pour laquelle une condition ou un engagement peut être concédé. On considère qu'un intérêt peut être concédé soit pour un nombre d'années déterminé, soit à perpétuité.

La législation est également muette sur la mise en application, sauf pour dire que le titulaire d'une servitude peut l'appliquer. En conséquence, les accords devraient être mis en application comme tout contrat qui concède un intérêt sur une terre.[116]

Une servitude ou un convention peut être cédé par un organisme de protection de la nature à un autre organisme de protection de la nature.[117] Si l'organisme de protection de la nature cesse d'être un tel organisme, la *Loi sur les terres protégés* juge que toutes les servitudes et tous les conventions ainsi détenus doivent être cédés au ministre des Richesses naturelles.[118]

Au même titre que pour d'autre lois, la Loi élimine certaines restrictions de la common law et stipule que :

> La servitude ou la convention est valide que l'organisme de protection de la nature ou le cessionnaire soit propriétaire ou non d'une terre rattachée ou d'une terre qui puisse être desservie par la servitude ou profiter de la convention, et que la servitude ou la convention soit de nature positive ou négative.[119]

Bien que la *Loi sur les terres protégées* autorise des règlements qui énoncent des exigences en matière de dossiers de renseignements, d'information et de rapports,[120] à ce jour, aucun règlement n'a été adopté.

Qui peut détenir un intérêt?

Un organisme de protection de la nature peut détenir un intérêt. Selon la loi, « organisme de protection de la nature » s'entend de ce qui suit :

a) la Couronne du chef du Canada ou du chef de l'Ontario;

b) un organisme, un conseil ou une commission de la Couronne du chef du Canada ou du chef de l'Ontario qui a le pouvoir de détenir un droit sur une terre;

c) une bande au sens de la *Loi sur les Indiens*[121] (Canada);

---

116 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(6).
117 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(3).
118 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(7).
119 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(4).
120 *Loi sur les terres protégées*, alinéa 11*b*).
121 *Loi sur les Indiens*, L.R.C. 1985, ch. R-5.

d) le conseil d'une municipalité;

e) un office de protection de la nature;[122]

f) une personne morale constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les personnes morales*[123] ou une corporation constituée en vertu de la partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes,*[124] qui est un organisme de charité enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);[125]

g) un fiduciaire d'une fondation de charité qui est un organisme de charité enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);

h) une personne ou un organisme prescrit par les règlements.[126]

Le Règlement prévoit que ce qui suit correspond à la définition de « organisme de protection de la nature » :

1. Un donataire visé en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);[127]

2. Un organisme admissible, tel que défini au paragraphe 170(h) du *Internal Revenue Code* (États-Unis) et par le *Treasury Regulations* 1.170A-14 (États-Unis);[128]

3. Une entreprise créée par la loi qui est un organisme de bienfaisance enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).[129]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

L'Ontario dispose d'un régime d'enregistrement des actes et d'un régime d'enregistrement des titres fonciers axé sur le régime Torrens. L'enregistrement des actes est régi par la *Loi sur l'enregistrement des actes*[130] alors que le régime

---

122 Les « offices de protection de la nature » sont des organismes constitués en vertu de la *Loi sur les offices de protection de la nature*, L.R.O. 1990, ch. 27, art. 6, par les conseils de deux municipalités ou plus situées complètement ou en partie dans un bassin hydrographique, pour traiter les questions de gestion des bassins hydrographiques.

123 *Loi sur les corporations*, L.R.O. 1990, ch. C-38.

124 *Loi sur les corporations canadiennes*, L.R.C. 1970, ch. C-32.

125 *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985, ch. 1 (5^{e} suppl.).

126 *Loi sur les terres protégées*, par. 3(1).

127 L'article 3504 du *Règlement de l'impôt sur le revenu* prévoit que, aux fins du sous-alinéa 110.1(3)*a*)(ii) et de l'alinéa 118.1(6)*b*) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, The Nature Conservancy, une œuvre de bienfaisance américaine, est un donataire visé en vertu de la loi. Il s'agit de lui donner une situation fiscale spéciale au Canada.

128 Cela inclut certains organismes de bienfaisance américains voués à la conservation.

129 *Conservation Bodies Regulation,* Règlement de l'Ontario 293/03*,* art. 1.

130 *Loi sur l'enregistrement des actes*, L.R.O. 1990, ch. R.20.

d'enregistrement des titres fonciers axé sur le régime Torrens est régi par la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.[131] Le gouvernement est en train de faire une transition complète vers un régime électronique d'enregistrement des titres fonciers. La majorité des terres de la province relèvent du régime d'enregistrement des titres fonciers.[132] Il existe 54 bureaux d'enregistrement foncier dans la province. Une servitude ou une convention de conservation sera enregistrée par l'intermédiaire du bureau qui s'occupe de la zone couverte par cette servitude ou cette convention. La servitude ou la convention sera enregistrée en vertu du régime d'enregistrement des titres fonciers si la terre en question a été enregistrée par ce régime; autrement, la servitude ou la convention serait enregistrée en vertu d'un régime d'enregistrement des actes.

La servitude ou la convention sera enregistrée en vertu du régime d'enregistrement des titres fonciers si la terre en question a été enregistrée par ce régime; autrement, la servitude ou la convention serait enregistrée en vertu d'un régime d'enregistrement des actes.

Les servitudes et les conventions de conservation sont enregistrées à titre de servitudes ordinaires.[133] Tant la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*,[134] que la *Loi sur l'enregistrement des actes*[135] autorisent leur enregistrement. *La Loi sur l'enregistrement des actes* exige précisément qu'une « description particulière de la partie du fonds servant qui est visée figure à l'acte de cession ».[136] Le fait de ne pas fournir une description particulière pourrait annuler l'intérêt opposable à l'acheteur qui acquiert de bonne foi la terre assujettie à la servitude à titre onéreux et sans connaissance réelle.[137]

Le *Surveys, Plans, and Descriptions of Lands Regulation*[138] traite de l'arpentage ou d'autres exigences en matière de plans, que la terre assujettie à la servitude ou à la convention soit enregistrée en vertu du régime d'enregistrement des actes ou en vertu du régime d'enregistrement des titres fonciers. Le greffier peut demander un plan d'arpentage un ou un autre plan descriptif des servitudes afin de déterminer avec justesse la zone couverte par l'intérêt de la servitude ou de la convention de conservation. Le titulaire devrait communiquer avec le greffier bien avant la date d'enregistrement projetée pour s'assurer que ses exigences sont respectées. Le règlement établit des exigences particulières pour les différents plans.

---

131 *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, L.R.O. 1990, ch. L.5.

132 Communication téléphonique avec Barbara Wilson, Enregistrement immobilier de l'Ontario, le 18 juin 2003.

133 Communication téléphonique avec Barbara Wilson, Enregistrement immobilier de l'Ontario, le 18 juin 2003.

134 *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, art. 39.

135 *Loi sur l'enregistrement des actes*, art. 26.

136 *Loi sur l'enregistrement des actes*, par. 26(2).

137 *Loi sur l'enregistrement des actes*, par. 26(2).

138 *Surveys, Plans, and Descriptions of Lands Regulation*, Règlement de l'Ontario, 43/96.

Quand le transfert d'intérêt a-t-il lieu?

La *Loi sur les terres protégées* stipule que, une fois qu'une servitude ou une convention est enregistrée au bureau d'enregistrement approprié, cette servitude ou cette convention se rattache à la terre sur laquelle la charge est enregistrée. Cela suppose que le transfert de l'intérêt pourrait s'effectuer avant l'enregistrement, et être opposable aux parties à l'origine de la servitude ou de la convention. Par contre, pour lier tout propriétaire subséquent de la terre assujettie à la servitude ou à la convention, l'intérêt doit être enregistré.

Résiliation ou modification de l'intérêt

Les dispositions législatives suivantes sont connexes à la résiliation d'un intérêt :

- La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* stipule que, lorsque aucune durée n'est fixée pour une condition, une restriction ou une convention enregistré, on considère que l'intérêt prend fin 40 ans après l'enregistrement; la condition, la restriction ou la convention peut être supprimé du registre. Les avocats de l'Ontario discutent à savoir si le fait de stipuler qu'une servitude ou une convention est émis « à perpétuité » détermine de façon suffisamment fixe une durée afin d'empêcher qu'un intérêt prenne fin dans 40 ans. Certains avocats du domaine de la conservation traitent de l'incertitude en stipulant qu'une servitude de conservation est concédée à perpétuité, ce qui signifie au moins pour une durée de X (un nombre important, comme 999) ans ou en déterminant une durée de X ans, par exemple, 999 ans;[139]

- En vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, le titulaire de servitudes ou de conventions de conservation peut déposer une extinction de l'intérêt ou une mainlevée.[140]

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Loi sur le patrimoine de l'Ontario

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*[141] autorise un propriétaire foncier à conclure « des ententes, des conventions ou des servitudes » visant la conservation, la protection

---

139 Échange de courriels le 20 juin 2003 avec Ian Attridge, avocat-procureur, Peterborough (Ontario).

140 Communication téléphonique avec Barbara Wilson, Enregistrement immobilier de l'Ontario, le 20 juin 2003. M^me^ Wilson a signalé que cela peut être en vertu de l'article 75 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* qui autorise les « propriétaires d'un droit » à faire des changements liés à ce droit.

141 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, L.R.O. 1990, ch. O.18.

et la préservation du patrimoine de l'Ontario.[142] La loi ne définit pas le terme patrimoine, mais stipule que « attributs patrimoniaux », relativement à un bien, s'entend des attributs du bien qui lui donnent une valeur ou un caractère sur le plan du patrimoine culturel.[143] La loi autorise le Cabinet à définir le « patrimoine culturel » par un règlement.[144] À ce jour, aucun règlement du genre n'a été adopté. Par contre, étant donné que les objets de la loi incluent la préservation des ressources patrimoniales « des biens à caractère historique, architectural, archéologique, récréatif, esthétique et panoramique »,[145] sauf si un règlement à venir stipule autrement, « patrimoine » pourrait toucher certaines terres présentant des valeurs de conservation. Il est vrai que de nombreuses servitudes de conservation ont été conclues en vertu de la loi dans le but de protéger les espaces patrimoniaux naturels, notamment en ce qui concerne l'escarpement du Niagara, les sites de la zone du sud de la forêt carolinienne et l'île Pelée.[146]

Ainsi, la législation prévaut précisément sur les exigences de la common law selon lesquelles les conventions restrictives doivent être négatives et les servitudes, généralement positives.

Les conventions et les servitudes conclus en vertu de cette loi et enregistrés au bureau d'enregistrement approprié peuvent être mis en application qu'ils soient de nature positive ou négative et même s'il n'y a pas de fonds dominant.[147] Ainsi, la législation prévaut précisément sur les exigences de la common law selon lesquelles les conventions restrictives doivent être négatives et les servitudes, généralement positives. De plus, la législation prévaut sur l'exigence de la common law stipulant que les conventions et les servitudes restrictives valides doivent comporter deux parcelles de terre (un fonds dominant et un fonds servant), chacune possédée et occupée par une personne différente, et que les conditions et les conventions liées au fonds servant soient avantageuses pour le fonds dominant. La législation ne mentionne pas si une servitude ou une convention peut être concédée pour une durée précise ou à perpétuité. Néanmoins, les accords à perpétuité devraient être valides.

La législation n'aborde pas le caractère opposable, sauf pour dire que la servitude ou la convention sont opposables par les cessionnaires d'une municipalité, lorsqu'une municipalité détient cette servitude ou cette convention tout comme s'il s'agissait de la municipalité elle-même.[148] Par ailleurs, les accords seront probablement exécutoires au même titre que tous les contrats qui concèdent un intérêt sur une terre.

142 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, alinéa 10*e*).

143 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, art. 1.

144 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, alinéa 70*b*).

145 Loi sur le patrimoine de l'Ontario, alinéa 7*d*).

146 T. Silver, I. Attridge, M. MacRae et K. Cox, *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle,* (Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada); Ottawa, Ontario) 1995, p. 16.

147 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par. 22(2) et 37(3).

148 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par. 22(3) et 37(4).

La personne qui souhaite protéger davantage un bien patrimonial pourrait demander la désignation du bien en vertu de la loi. La désignation relève du pouvoir discrétionnaire de la municipalité dans laquelle le bien est situé. La loi établit un processus de désignation détaillé. Par contre, lorsque le bien est désigné par règlement municipal, le propriétaire commet une infraction en transformant le bien ou en permettant sa transformation sans la permission du conseil.[149]

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, seules les entités suivantes peuvent détenir une servitude ou une convention :

a) la Fondation du patrimoine ontarien, qui est créée en vertu de la loi;

b) le ministre responsable,[150] actuellement le ministre de la Culture, si le ministre remplit le rôle de la Fondation du patrimoine ontarien en matière de servitude ou de convention;

c) la municipalité dans laquelle le bien est situé.

La Fondation du patrimoine ontarien ou le ministre, s'il remplit le rôle de la Fondation, peut détenir une servitude ou une convention axé sur le patrimoine. Les municipalités peuvent détenir une servitude ou une convention visant la conservation de la valeur du patrimoine culturel.[151]

Lorsqu'une servitude ou une convention a été créé, la servitude ou la convention peut être cédé à une « personne quelconque ».[152] « Personne » s'entend de tout individu ou entreprise et, par conséquent, pourrait signifier tout organisme de conservation constitué en personne morale effectuant des activités de conservation en Ontario.[153]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les conventions et les servitudes peuvent être enregistrées au bureau d'enregistrement immobilier approprié.[154] La loi ne prévoit aucune exigence particulière pour l'enregistrement, mais la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* autorise précisément l'enregistrement des servitudes. L'enregistrement

---

149 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, art. 33.

150 L'article 1 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* définit « ministre » comme « Le membre du Conseil exécutif chargé de l'administration de la présente loi par le lieutenant-gouverneur en conseil ».

151 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, art. 10, 36 et 37.

152 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par. 22(3) et 37(4).

153 *Loi d'interprétation*, L.R.O. 1990, ch. I.11., art. 29, définition de « personne ».

154 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par. 22(1) et 37(2).

se fait de la même manière que les enregistrements relatifs à la propriété foncière : « autant que faire se peut eu égard aux circonstances ».[155]

La loi et le transfert d'intérêt

La loi stipule que les conventions ou les servitudes « peuvent » être enregistrées. Cela suppose que le transfert de l'intérêt pourrait s'effectuer avant l'enregistrement et être opposable aux parties à l'origine de la servitude ou de la convention. Par contre, pour lier de façon claire tout propriétaire subséquent de la terre assujettie à la servitude ou à la convention, l'intérêt doit être enregistré.[156]

Résiliation ou modification de l'intérêt

La loi n'aborde pas la résiliation d'une convention ou d'une servitude. Par contre, les dispositions législatives de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* traitant de la résiliation des conventions, mentionnées ci-dessus dans la discussion portant sur les servitudes de conservation, sont susceptibles de s'appliquer aux servitudes ou aux conventions patrimoniales.

Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario

La *Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario*[157] autorise l'Institut de recherche agricole de l'Ontario à « conclure des ententes des conventions et des servitudes avec les propriétaires de biens immeubles ou les titulaires des droits qui s'y rattachent, et constituer des servitudes, ou céder les ententes, conventions et servitudes en question en vue de la conservation, de la protection ou de la préservation de terres agricoles ».[158] Les terres agricoles sont celles mentionnées dans les règlements pris en application de la loi.[159]

Les servitudes constituées ou les conventions conclus par l'Institut de recherche peuvent être enregistrées au bureau d'enregistrement immobilier approprié.[160] Les servitudes ou les conventions qui sont enregistrées sur les biens immeubles y sont rattachés et, qu'ils soient de nature positive ou négative, ils sont opposables par l'Institut de recherche aux propriétaires ou aux propriétaires subséquents de ces

---

155 *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, art. 39.

156 *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par. 22(1) et 37(3).

157 *Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario*, L.R.O. 1990, ch. A.13.

158 *Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario*, alinéa 3*f*).

159 Cette disposition législative a rarement été utilisée, si elle l'a jamais été. À l'heure actuelle, seule une terre dans une Good Tender Fruit Area ou une région connexe indiquée sur les cinq cartes intitulées *Niagara Tender Fruit Lands Program of Eligibility Maps,* datées de janvier 1995, a été désignée « terre agricole » par règlement.

160 *Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario*, par. 4.1(1). Les dispositions concernant les servitudes et les conventions sont contenus en grande partie dans l'article 4.1.

biens immeubles, et ce même si l'Institut n'est propriétaire d'aucun bien immeuble adjacent ou à proximité qui puisse être desservi ou avantagé par ces servitudes ou profiter de ces conventions.

Les servitudes constituées ou les conventions conclus par l'Institut de recherche peuvent être cédés à toute personne que désigne le directeur de la recherche, et le cessionnaire peut opposer les servitudes ou les conventions aux propriétaires ou aux propriétaires subséquents comme s'il était l'Institut de recherche, et ce même s'il s'agit du cessionnaire.

La servitude ou la convention accordé en vertu de la loi peut être modifié ou faire l'objet d'une mainlevée avec le consentement écrit du directeur de la recherche de l'Institut de recherche et du propriétaire ou des propriétaires subséquents du bien immeuble sur lequel la servitude ou la convention est enregistrée.

QUÉBEC

Au Québec, les servitudes régies par le *Code civil* ont été utilisées à des fins de conservation.[161] Bien qu'elles soient fondées sur des dispositions légales, les servitudes font l'objet de restrictions semblables à celles des servitudes et des conventions restrictives de la common law — il doit y avoir deux parcelles de terre, chacune devant appartenir à une personne différente. Le Québec a récemment adopté une loi permettant l'enregistrement d'accords de conservation sur des terres libres des restrictions connexes aux servitudes.

Loi sur la conservation du patrimoine naturel

La *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* du Québec[162] permet l'enregistrement du titre d'un bien-fonds des accords de conservation rattachés à la terre dans le cadre d'un processus de reconnaissance de la terre à titre de réserve naturelle. Une réserve naturelle est « une propriété privée reconnue à ce titre en raison de l'intérêt que sa conservation présente sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager et ces caractéristiques justifient leur conservation ».[163]

La loi concourt à l'objectif de :

> sauvegarder le caractère, la diversité et l'intégrité du patrimoine naturel du Québec par des mesures de protection de sa diversité biologique et des éléments des milieux naturels qui conditionnent la vie.[164]

---

161 Voir la discussion sur les servitudes dans la partie 1.

162 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, L.R.Q. ch. C-61.01; a remplacé la *Loi sur les réserves naturelles en milieu privé*, L.R.Q. ch.R-26.2.

163 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 2.

164 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 1.

La loi stipule que :

> 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.[165]

La demande de reconnaissance à titre de réserve naturelle peut être soumise par le propriétaire foncier seul ou avec le concours d'un organisme de conservation à but non lucratif. Elle doit être soumise au ministre de l'Environnement et doit comprendre l'information précisée dans la législation.[166] Le ministre peut établir et réaliser des programmes d'aide financière ou technique favorisant la création, la conservation, la surveillance et la gestion des réserves naturelles.[167]

Pour qu'une parcelle de terre soit reconnue comme réserve naturelle, le ministre doit soit conclure une entente avec le propriétaire foncier, soit approuver une entente intervenue entre le propriétaire foncier et un organisme de conservation à but non lucratif.[168]

L'entente doit comprendre, entre autres dispositions :

- la description de la terre;
- la durée de l'entente (à perpétuité ou une durée précise d'au moins 25 ans);
- les caractéristiques de la propriété dont la conservation présente un intérêt;
- les conditions de gestion de la propriété;
- les mesures de conservation;
- les activités permises et celles prohibées sur la terre.[169]

Lorsque la terre est reconnue comme réserve naturelle, le ministre doit publier un avis annonçant une telle reconnaissance dans la *Gazette officielle du Québec* ainsi que dans un journal distribué sur le territoire du corps municipal où est située la propriété. La reconnaissance prend effet à compter de la date de la publication de

---

165 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 54.
166 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 55.
167 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 8.
168 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 57.
169 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 57.

l'avis à la *Gazette*.[170] De plus, la terre reconnue comme réserve naturelle est inscrite à un registre des aires protégées tenu par le ministre.[171]

La loi comporte des dispositions permettant l'inspection des aires protégées par une personne autorisée et créant des infractions ainsi que des amendes pour l'entrée interdite sur la propriété ou son endommagement contraire à la loi.[172] Elle autorise le tribunal à ordonner qu'une personne coupable d'une infraction à la loi remettre la terre endommagée dans son état initial. Elle autorise également le ministre à remettre la terre en état aux frais du contrevenant s'il ne se conforme pas à l'ordonnance du tribunal.[173]

Qui peut détenir un intérêt?

Le ministre ou un organisme de conservation à but non lucratif peut détenir l'intérêt créé par une entente conclue en vertu de la loi. Une entente conclue entre un propriétaire foncier et un organisme de conservation à but non lucratif doit être approuvée par le ministre.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

L'entente doit être enregistrée au registre foncier. Ensuite, le ministre doit transmettre un état certifié d'une telle inscription au propriétaire foncier, à l'organisme de conservation, le cas échéant, et aux autorités municipales locales et régionales sur le territoire duquel est située la terre.[174]

De plus, tel que mentionné ci-dessus, la terre reconnue comme réserve naturelle est inscrite à un registre des aires protégées tenu par le ministre.[175] On procède ainsi pour permettre que la réserve naturelle soit reconnue de façon légale en vertu de la loi.

La loi et le transfert d'intérêt

La loi est muette sur le transfert d'un intérêt foncier. Après l'inscription d'une entente conclue en vertu de la loi, tout propriétaire subséquent de la terre est lié par les dispositions de cette entente. Chaque propriétaire subséquent de la terre reconnue comme réserve naturelle doit transmettre une copie de l'acte de transfert au ministre.[176]

---

170 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 58.
171 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 5.
172 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 66 à 77.
173 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 75 et 76.
174 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 59. L'enregistrement est régi en partie par le *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, ch. 64, Livre neuvième, titre premier, ch. I.
175 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 5.
176 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 59.

Résiliation ou modification de l'intérêt

Une entente conclue en vertu de la loi peut en tout temps être modifié de l'accord des parties, pourvu que ces modifications ne contreviennent pas à l'objectif pour lequel la propriété a été reconnue comme réserve naturelle. Lorsque l'entente est intervenue entre un propriétaire foncier et un organisme de conservation, le ministre doit approuver toute modification.[177] Pour que les modifications prennent effet à l'égard du tiers, elles doivent être inscrites de la même manière que lors de l'entente initiale.[178]

La loi est muette sur la résiliation de l'entente. Par contre, elle stipule que la reconnaissance d'une propriété comme réserve naturelle prend fin par l'arrivée du terme pour lequel elle a été accordée ou par la décision du ministre de la retirer pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

- la propriété a été reconnue sur la foi de renseignements ou de documents inexacts ou incomplets;

- les dispositions de l'entente ne sont pas respectées;

- la conservation de caractéristiques de la propriété ne présente plus d'intérêt;

- le maintien de la reconnaissance entraînerait, pour la collectivité, un préjudice plus grand que son retrait.[179]

Dans les 30 jours suivant la notification de la décision du ministre retirant la reconnaissance, le propriétaire et, le cas échéant, un organisme de conservation, qui est partie à l'entente ou qui est gestionnaire de la propriété, peut contester la décision devant le Tribunal administratif du Québec.[180]

Si la reconnaissance prend fin, le ministre doit publier un avis à cet effet. De plus, l'inscription de l'entente au registre foncier est radiée.

Par contre, si l'entente répond à toutes les exigences d'une servitude de droit civil, l'entente peut survivre au retrait de la reconnaissance comme réserve naturelle et continuer à constituer une charge foncière. Il en est ainsi parce que la perte de cette reconnaissance ne représente pas une raison de mettre fin à une servitude en vertu du *Code civil*.

---

177 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 62.
178 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 62.
179 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 63.
180 *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, art. 64.

NOUVEAU-BRUNSWICK

Loi sur les servitudes écologiques

La *Loi sur les servitudes écologiques*[181] autorise les propriétaires fonciers à concéder des servitudes écologiques au Nouveau-Brunswick. Elle précise également que la Couronne du chef de la province, la Couronne du chef du Canada ou une municipalité peut se concéder une servitude écologique ou en concéder une à quiconque est admissible à devenir titulaire d'une servitude écologique.

S'entend d'une servitude écologique :

une entente volontaire conclue entre le concédant et le titulaire qui

a) concède au titulaire des droits et privilèges sur le bien-fonds pour les fins auxquelles la servitude écologique est concédée;

b) peut imposer au titulaire, au concédant ou à tout propriétaire subséquent du bien-fonds, des obligations, positives ou négatives, sur le bien-fonds pour les fins auxquelles la servitude écologique est concédée.[182]

La servitude écologique peut être concédée pour une période fixe ou à perpétuité.[183]

Une servitude écologique peut être autorisée aux fins suivantes :

a) la conservation de biens-fonds d'une fragilité écologique;

b) la protection, l'amélioration ou la remise en état naturel d'écosystèmes;

c) la protection ou la remise en état de la faune ou de son habitat;

d) la conservation des habitats d'espèces végétales ou animales rares ou menacées d'extinction;

e) la conservation ou la protection du sol, de l'air, de la terre ou de l'eau;

f) la conservation de caractéristiques biologiques, morphologiques, géologiques ou paléontologiques importantes;

g) la conservation de milieux culturels ou archéologiques importants ou de lieux pittoresques importants;

h) la protection ou l'usage de biens-fonds à des fins de loisirs de plein air;

---

181 *Loi sur les servitudes écologiques*, L.N.-B. 1998, ch. C-16.3.
182 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 2(1).
183 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 2(2).

i) l'usage de biens-fonds aux fins d'éduquer le public;

j) toute autre fin prescrite par règlement.[184]

La loi élimine l'exigence de la common law requérant deux parcelles de terre et autorise l'inclusion des obligations tant positives que négatives.[185]

Sous réserve des dispositions de la présente loi, la servitude écologique se rattache au bien-fonds pour la durée qui y est indiquée et peut être exécutée par son titulaire à l'encontre de son concédant et de tout propriétaire subséquent du bien-fonds.[186]

Le concédant, le propriétaire subséquent du bien-fonds ou le titulaire de la servitude peuvent faire exécuter les obligations que leur confère la servitude écologique par le dépôt de procédures devant la cour.[187]

Le Règlement établit les renseignements qui doivent être compris dans une servitude écologique,[188] notamment :

- les droits et les privilèges concédés au titulaire de la servitude;
- les obligations conférées au propriétaire du bien-fonds et au titulaire de la servitude;
- la durée pour laquelle la servitude est concédée;
- une description de l'utilisation d'une parcelle permise, limitée ou interdite;
- les fins auxquelles est concédée la servitude;
- les méthodes de conservation, de remise en état ou d'amélioration pouvant être mises en œuvre par le propriétaire du bien-fonds ou le titulaire de la servitude;
- les modalités et les conditions, le cas échéant, régissant le droit d'accès du public ou du titulaire de la servitude;
- le partage de la responsabilité entre le titulaire et le propriétaire du bien-fonds de la servitude;
- l'imputation des frais relatifs à la servitude.

---

184 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 3.
185 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 4(2).
186 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 2(4).
187 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 11.
188 Règlement 98-58 en vertu de la *Loi sur les servitudes écologiques*, D.C. 98-479.

Qui peut détenir un intérêt?

Peuvent être titulaire d'une servitude écologique :[189]

- la Couronne du chef de la province ou la Couronne du chef du Canada ou ses organismes;
- une municipalité ou ses organismes;
- une société sans but lucratif dont l'une des fins principales est mentionnée dans la loi en vertu de laquelle une servitude écologique peut être concédée;
- toute personne, organisme ou groupe ou toute catégorie de personnes, d'organismes ou de groupes pouvant être titulaires d'un intérêt dans un bien-fonds et prescrits par règlement.

Sous réserve des modalités d'une servitude écologique, un titulaire peut la céder à quiconque peut en être le titulaire. La cession doit être enregistrée de la même manière que la servitude même et ne prend effet qu'une fois enregistrée.[190]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Le Nouveau-Brunswick a récemment mis en œuvre un système d'enregistrement foncier régi par la Loi sur l'enregistrement foncier. Les biens-fonds seront graduellement transférés du système d'enregistrement des actes à celui d'enregistrement foncier en vertu de la Loi sur l'enregistrement.

Le Nouveau-Brunswick a récemment mis en œuvre un système d'enregistrement foncier régi par la *Loi sur l'enregistrement foncier*. Les biens-fonds seront graduellement transférés du système d'enregistrement des actes à celui d'enregistrement foncier en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*. Les deux systèmes fonctionneront de manière concurrente jusqu'à ce que les terres soient soumises à la *Loi sur l'enregistrement foncier.*

Le titulaire d'une servitude enregistre la servitude en présentant une demande au bureau de l'enregistrement des biens-fonds qui a compétence.[191] « Bureau de l'enregistrement des biens-fonds » désigne un bureau d'enregistrement établi en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* (la législation régissant l'ancien régime d'enregistrement des actes) ou un bureau d'enregistrement foncier établi en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*. Le titulaire d'une servitude doit faire parvenir une

189 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 5.
190 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 9.
191 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 6(1).

copie de la servitude écologique au ministre chargé d'administrer la loi dans les 30 jours qui en suivent l'enregistrement.

La loi et le transfert d'intérêt

La servitude écologique ne prend effet qu'une fois enregistrée conformément à la présente loi auprès du bureau de l'enregistrement des biens-fonds qui a compétence.[192] Une fois enregistrée, la servitude est rattachée à la terre et peut être exécutée à l'encontre du propriétaire foncier.

Résiliation ou modification de l'intérêt

La servitude écologique peut être modifiée par entente écrite entre le propriétaire du bien-fonds et son titulaire. L'entente modificatrice doit être enregistrée au bureau de l'enregistrement des biens-fonds qui a compétence avant de prendre effet.[193]

La servitude écologique prend fin :

- par entente écrite entre le propriétaire du bien-fonds et son titulaire;
- par décision de la Cour;
- de son titulaire ou du propriétaire du bien-fonds lorsque la Cour estime que le maintien de la servitude écologique créerait un préjudice grave au demandeur;
- d'une personne que la Cour estime être une personne intéressée lorsque le titulaire de la servitude écologique meurt ou cesse d'exister.[194]

Dans le dernier cas, la Couronne peut choisir d'assumer le rôle du titulaire de servitude.

L'enregistrement d'une entente écrite ou d'une décision de la Cour mettant fin à une servitude écologique déchargera la servitude du titre foncier.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Loi sur la protection des lieux historiques

En vertu de la *Loi sur la protection des lieux historiques*, le ministre chargé de l'administration de la loi, ou une tierce personne, si la servitude ou la convention est approuvé par le ministre, peut enregistrer une servitude ou une convention lié à un

192 *Loi sur les servitudes écologiques*, par. 6(3).
193 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 8.
194 *Loi sur les servitudes écologiques*, art. 10.

lieu d'intérêt historique avec le propriétaire du bien réel sur lequel le lieu est situé.[195] Un lieu d'intérêt historique désigne tout lieu, parcelle de terrain, bâtiment ou construction ayant une importance historique et déclaré tel par le ministre.[196] En vertu de cette loi, les servitudes ou conventions ne peuvent être enregistrées par rapport à des lieux qui ne sont pas déclarés d'intérêt historique. Un règlement de la loi énumère les lieux déclarés d'intérêt historique.[197]

En vertu de la loi, une servitude ou une convention peut être enregistrée sur les biens réels concernés au bureau de l'enregistrement.[198] Lorsque la servitude ou la convention est enregistrée, cette charge est rattaché à la terre, et le titulaire peut la faire valoir contre le propriétaire l'ayant conclu et les propriétaires postérieurs.

La servitude ou la convention peut être de nature positive ou négative; l'exigence de la common law requérant deux parcelles de terre est levée.[199] En vertu de la loi, une servitude ou une convention peut être cédé à toute personne.[200] Elle n'exige pas du ministre qu'il approuve la cession.

La législation est muette sur la durée d'une servitude ou d'une convention enregistrée en vertu de la loi ainsi que sur sa résiliation ou sa modification. Elle n'indique nullement qu'une servitude ou qu'une convention ne peut être conclue à perpétuité.

NOUVELLE-ÉCOSSE

Conservation Easements Act

La *Conservation Easements Act*[201] de 2001 remplace la *Conservation Easements Act* de 1992.[202] La loi de 2001 s'applique aux servitudes de conservation conclues en vertu de la loi de 1992 « comme si la servitude ou la convention était une servitude de conservation au sens de la *Conservation Easements Act* [de 2001] » [traduction].[203]

Aux termes de la loi de 2001, une servitude de conservation peut être conclue afin de protéger, de remettre en état ou d'améliorer la terre qui :

i) renferme des écosystèmes naturels ou constitue l'habitat d'espèces végétales ou animales rares, menacées ou en voie de disparition;

---

195 *Loi sur la protection des lieux historiques*, L.N.-B., ch. H-6, par. 2.1(1).
196 *Loi sur la protection des lieux historiques*, art. 1.
197 Règlement 83-196 en vertu de la *Loi sur la protection des lieux historiques*.
198 *Loi sur la protection des lieux historiques*, par. 2.1(1).
199 *Loi sur la protection des lieux historiques*, par. 2.1(2).
200 *Loi sur la protection des lieux historiques*, par. 2.1(3).
201 *Conservation Easements Act*, S.N.S. 2001, ch. 28.
202 *Conservation Easements Act*, S.N.S. 1992, ch. 2.
203 *Conservation Easements Act* 2001, par. 3(4).

ii) présente des caractéristiques botaniques, zoologiques, géologiques, morphologiques ou paléontologiques exceptionnelles;

iii) présente un paysage exceptionnel et diversifié;

iv) offre un refuge à des concentrations d'oiseaux et d'animaux;

v) fournit des possibilités aux programmes scientifiques ou éducatifs par rapport aux aspects de l'environnement naturel;

vi) est représentative des écosystèmes, de la topographie ou des paysages de la province;

vii) correspond à toute autre fin prévue par le règlement (aucun règlement du genre n'a été adopté au moment de la rédaction).[204]

La servitude de conservation peut exister pour une durée déterminée ou être concédée à perpétuité.

La servitude de conservation peut être mise en application grâce à une mesure de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse, par le titulaire ou le propriétaire de la terre assujettie à cette servitude.[205]

La servitude de conservation peut être cédée par le titulaire à tout « titulaire admissible », mais uniquement avec le consentement écrit du propriétaire sous réserve de toute condition pertinente de la servitude de conservation.[206]

Qui peut détenir un intérêt?

Tout « organisme admissible » peut détenir un intérêt. Aux termes de la *Conservation Easements Act* de 2001, « organisme admissible » s'entend :

a) de la Couronne du chef de la province ou d'un organisme gouvernemental de la province;

b) de la Couronne du chef du Canada ou d'un organisme de la Couronne du chef du Canada;

c) d'une municipalité ou de ses organismes;

---

204 *Conservation Easements Act* 2001, alinéa 4*c*).
205 *Conservation Easements Act* 2001, par. 15(1).
206 *Conservation Easements Act* 2001, art. 10.

d) de tout organisme déclaré organisme de conservation par le cabinet en vertu de la *Conservation Easements Act* de 1992;

e) tout autre organisme déclaré aux termes du règlement.[207]

Le *Designation of Eligible Bodies Regulations*[208] déclare que les organismes suivants sont admissibles : la Nova Scotia Nature Trust, Conservation de la nature Canada, la Bras d'Or Preservation Foundation, Canards Illimités Canada, la Federation of Nova Scotia Naturalists, la Kingsburg Coastal Conservancy Association, la Société des Naturalistes de Blomidon et la Shubenacadie Canal Commission.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Le régime d'enregistrement des actes de la Nouvelle-Écosse, qui existe depuis 250 ans, est en cours de remplacement par un régime électronique d'enregistrement foncier axé sur un régime Torrens.

Actuellement, le régime d'enregistrement de la Nouvelle-Écosse est en transition. Le régime d'enregistrement des actes, qui existe depuis 250 ans, est en cours de remplacement par un régime électronique d'enregistrement foncier axé sur un régime Torrens.[209] Le régime d'enregistrement est créé et régi en vertu de la *Registry Act*.[210]Aux termes de cette loi, chacun des 18 districts de la Nouvelle-Écosse dispose d'un régime d'enregistrement des actes. L'enregistrement des actes n'est pas obligatoire en vertu de cette loi.[211] L'adoption par la Nouvelle-Écosse d'un régime électronique d'enregistrement foncier axé sur un régime Torrens se fait par l'intermédiaire de la *Land Registration Act*.[212] La transition vers le nouveau régime se fera graduellement en commençant par un comté.

Les propriétaires fonciers et ceux disposant d'intérêts fonciers, notamment de servitudes de conservation, ne sont pas obligés d'emblée d'enregistrer de nouveau leurs intérêts aux termes de la nouvelle loi. Selon un document questions et réponses publié par le gouvernement, la conversion de système effectuée en vertu de la *Land Registration Act* ne sera pas nécessaire, sauf si un propriétaire transfère une propriété pour sa valeur, hypothèque une propriété ou la subdivise en trois lots ou plus pour des

---

207 *Conservation Easements Act* 2001, alinéa 21*c*) et art. 8.

208 *Designation of Eligible Bodies Regulation*, Règlement de la Nouvelle-Écosse. 12/2002.

209 Voir l'introduction de la partie 2 pour une discussion des systèmes d'enregistrement des actes et des systèmes axés sur le régime Torrens.

210 *Registry Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 392.

211 Bien qu'il ne soit pas obligatoire en vertu de la loi, l'enregistrement est utile, car l'intérêt foncier non enregistré d'une personne pourrait être déterminé inefficace contre les intérêts déposés subséquemment.

212 *Land Registration Act*, S.N.S. 2001, ch. 6.

raisons autres que familiales. Lorsqu'un de ces événements se produit, la terre doit être placée sous le nouveau régime.[213]

Le processus d'enregistrement est le suivant :

- Le titulaire de la servitude de conservation doit soumettre cette dernière au bureau d'enregistrement approprié (la *Conservation Easements Act* ne précise aucun délai).[214] Lorsqu'une servitude de conservation est liée à des terres qui n'ont pas été enregistrées en vertu de la *Land Registration Act*, elle doit être enregistrée aux termes de la *Registry Act* (régime d'enregistrement des actes) au bureau d'enregistrement du district où sont situées les terres;

- Lorsqu'une servitude de conservation a trait à des terres qui ont été enregistrées en vertu de la *Land Registration Act,* elle doit être enregistrée en vertu de cette loi (registre électronique axé sur le régime Torrens). La servitude de conservation elle-même sera déposée au bureau d'enregistrement des titres fonciers;

- La *Conservation Easements Act* établit ce qu'une servitude de conservation doit contenir.[215] En plus des autres renseignements, une servitude de conservation doit comprendre un croquis des terres auxquelles se rapporte la servitude de conservation et décrire les terres auxquelles elle se rattache par les limites, un plan d'arpentage et le numéro d'identification unique de la parcelle attribué par Service Nova Scotia and Municipal Relations ou tout autre moyen permettant d'identifier les terres.[216] La *Land Registration Act* et la *Registry Act* exigent toutes les deux que l'intérêt enregistré soit clairement identifié;

- Pour les servitudes de conservation enregistrées en vertu de la *Land Registration Act*, le certificat d'un procureur qualifié énonçant la portée juridique du document est exigée;[217]

- Le greffier approprié doit transmettre un exemplaire d'une servitude de conservation enregistrée au ministre responsable des ressources naturelles dans les 90 jours suivant l'enregistrement.[218]

La loi et le transfert d'intérêt

En Nouvelle-Écosse, le transfert de l'intérêt semble avoir lieu lors de l'application d'un accord de servitude de conservation valide. Bien que la *Conservation Easements Act*

213 « Land Registration Questions and Answers » disponible en ligne à l'adresse www.gov.ns.ca/snsmr/property/ROD/faqs.stm. Voir également l'art. 46 de la *Land Registration Act.*

214 *Conservation Easements Act*, par. 11(1).

215 *Conservation Easements Act*, art. 7.

216 *Conservation Easements Act*, alinéas 7 *b*) et *c*).

217 *Land Registration Act,* par. 18(4).

218 *Conservation Easements Act* 2001, par. 11(2).

exige l'enregistrement de la servitude de conservation, elle ne fixe aucune date limite[219] et ne prévoit aucune conséquence si la servitude n'est pas enregistrée. Cependant, les lois sur l'enregistrement des actes prévoient que les intérêts non enregistrés peuvent être rendus inefficaces par rapport aux intérêts subséquents enregistrés dans certaines circonstances. Il est donc très important que le titulaire d'une servitude de conservation se conforme à l'exigence d'enregistrement dans les plus brefs délais suivant l'application.[220]

Résiliation ou modification de l'intérêt

Une servitude de conservation peut être résiliée par un accord écrit entre le titulaire de la servitude et le propriétaire. Le titulaire doit alors enregistrer l'accord de résiliation dans un délai de 90 jours, puis le greffier approprié dispose de 90 jours supplémentaires pour déposer une copie de l'accord auprès du ministre responsable des ressources naturelles.[221]

Lorsqu'un titulaire cesse d'exister, le propriétaire de la terre à laquelle s'applique la servitude de conservation doit en aviser le ministre qui, par la suite, doit aviser tous les organismes admissibles dans un délai de 90 jours. Tout organisme admissible peut, avec le consentement du propriétaire foncier, prendre le relais en tant que titulaire de la servitude de conservation dans un délai de 90 jours. Si aucun organisme admissible ne se présente, le ministre peut assumer le rôle de titulaire pendant 180 jours supplémentaires. Si ni un organisme admissible, ni le ministre n'assume ce rôle, la servitude de conservation est alors résiliée et le ministre doit déposer un avis de résiliation au bureau d'enregistrement approprié et fournir une copie au propriétaire.[222]

La *Conservation Easements Act* prévoit expressément qu'une servitude de conservation n'expire pas du seul fait :

a) de la non-application;

b) de l'utilisation de la terre à laquelle se rapporte la servitude dans un but qui est incompatible avec les fins de la servitude;

c) d'un changement dans l'utilisation de la terre qui entoure la terre ou est adjacente à la terre à laquelle se rattache la servitude.[223]

---

219 La loi exige toutefois qu'un accord de résiliation écrit entre le concédant et le concessionnaire soit enregistré. Voir la *Conservation Easements Act* 2001, par. 11(4).

220 *Registry Act*, art. 18, et la *Land Registration Act*, art. 20.

221 *Conservation Easements Act* 2001, art. 13.

222 *Conservation Easements Act* 2001, art. 16.

223 *Conservation Easements Act* 2001, art. 12.

Une servitude de conservation peut être modifiée par un accord écrit entre le propriétaire et le titulaire de la servitude.[224]

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Heritage Property Act

La *Heritage Property Act*[225] autorise le ministre[226] de conclure un accord avec le propriétaire d'un « bien patrimonial provincial » et un conseil municipal à conclure un accord avec le propriétaire d'un « bien patrimonial municipal » dans une municipalité relativement à l'utilisation, à la conservation ou à la protection du bien.[227] La définition de « bien patrimonial » de la *Heritage Property Act* est moins large que celle d'autres lois provinciales relatives à la protection du patrimoine, mais l'est suffisamment pour englober certaines terres ayant des valeurs de conservation. Un « bien patrimonial municipal » désigne un bâtiment, un paysage de rue ou une zone inscrit au registre municipal des biens patrimoniaux et un « bien patrimonial provincial » s'entend d'un bâtiment, d'un paysage de rue ou d'une zone inscrit au registre provincial des biens patrimoniaux.[228]

Les terres pourraient entrer dans les définitions si le conseil ou le ministre jugeait qu'elles constituent une « zone » possédant des valeurs patrimoniales provinciales suffisantes pour être protégées en vertu de la loi. L'enregistrement sous le régime provincial ou municipal occasionne un processus considérable; par contre, le consentement d'un propriétaire foncier quant à l'enregistrement d'une zone devrait faciliter le processus.

La législation ne mentionne pas si un accord peut être concédé pour une durée précise ou à perpétuité. Néanmoins, les accords à perpétuité devraient être possibles. La législation stipule que les accords se rattachent à la terre bien que la *Heritage Property Act* n'aborde pas expressément les exigences de la common law en ce qui a trait aux servitudes ou aux conventions restrictives.[229]

En vertu de cette loi, le ministre, pour ce qui est des biens patrimoniaux provinciaux, ou le conseil municipal, pour ce qui est des biens patrimoniaux municipaux, peut appliquer l'accord à l'encontre des propriétaires actuels et futurs.[230]

---

224 *Conservation Easements Act* 2001, art. 9.

225 *Heritage Property Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 199.

226 L'alinéa 3*f*) de la *Heritage Property Act* définit « ministre » comme la personne du Conseil exécutif nommée par le Cabinet pour administrer la loi; à l'heure actuelle, le ministre de la Tourisme et de la Culture.

227 *Heritage Property Act*, art. 20.

228 *Heritage Property Act*, alinéas 3*g*) et *i*).

229 *Heritage Property Act*, par. 20(3).

230 *Heritage Property Act*, par. 25(3).

En plus de la protection procurée par un accord, une personne commet une infraction si elle modifie considérablement l'apparence extérieure d'un bien patrimonial municipal enregistré sans l'approbation du conseil [231] ou celle d'un bien patrimonial provincial sans l'approbation du Cabinet.[232] De plus, des règlements en matière de conservation ainsi que des plans de conservation peuvent limiter davantage les utilisations des biens patrimoniaux. Le ministre ou le conseil, selon le cas, peut introduire une mesure d'application pour toute infraction à la *Heritage Property Act* ou aux accords dans la Section de première instance de la Cour suprême. En plus d'autres mesures correctives, la *Heritage Property Act* autorise la Cour à ordonner une injonction ou une restitution.[233]

Qui peut détenir un intérêt?

Seul le ministre, pour ce qui est des biens patrimoniaux provinciaux, ou un conseil municipal, pour ce qui est des biens patrimoniaux municipaux, peut conclure un accord en vertu de la *Heritage Property Act*.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les accords doivent être déposés au bureau d'enregistrement des actes approprié.[234]

La loi et le transfert d'intérêt

La *Heritage Property Act* est muette sur le transfert d'intérêt représenté par l'accord. Elle prévoit cependant que lorsqu'un accord est enregistré, il se rattache à la terre et est opposable aux propriétaires actuels et futurs.[235]

Résiliation ou modification de l'intérêt

Comme il a été mentionné précédemment, un propriétaire foncier titulaire d'une terre faisant l'objet d'un accord peut modifier le bien patrimonial avec l'autorisation préalable du titulaire, du ministre ou du conseil. Aussi, le Cabinet peut résilier toute obligation créée par un accord ou y renoncer.[236] Une « personne lésée » peut porter en appel une renonciation ou une résiliation auprès du Nova Scotia Municipal Board. Une « personne lésée » signifie, entre autres, les personnes dont la jouissance d'un bien ou la valeur d'un

---

231 *Heritage Property Act*, art. 17 et 18.

232 *Heritage Property Act*, art. 11.

233 *Heritage Property Act*, art. 25.

234 *Heritage Property Act*, par. 20(2). La loi ne mentionne pas les terres sous le régime de la *Land Registration Act* bien qu'il soit probable que des dispositions transitoires concernant le changement des régimes d'enregistrement des titres aient été élaborées ou qu'elles le seront.

235 *Heritage Property Act*, par. 20(3).

236 *Heritage Property Act*, par. 20(4).

bien est susceptible d'être touchée par la décision du Cabinet de même que par des organismes constitués en personne morale dont l'objet comprend la promotion ou la protection des caractéristiques de la zone concernée par la décision.[237]

ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD

Natural Areas Protection Act

La *Natural Areas Protection Act*[238] vise à protéger les zones naturelles de l'Île-du-Prince-Édouard.[239] En vertu de cette loi, un propriétaire de terre privée peut imposer une convention restrictive sur sa terre en concluant un accord avec le titulaire d'une convention. Une convention restrictive peut être de nature positive ou négative en vertu de la *Natural Areas Protection Act* et interdire des utilisations particulières de la terre. Cette loi supprime l'exigence d'une parcelle de terre adjacente ou à proximité modifiée ou avantagée par la convention.[240]

Une convention restrictive peut être appliquée par une injonction des parties à la convention et par les successeurs en titre du propriétaire foncier.[241] La *Natural Areas Protection Act* est muette sur les autres recours disponibles pour les infractions aux conventions.

De manière plus générale, elle autorise le ministre responsable à prendre un décret désignant un territoire comme une zone naturelle si :[242]

- la terre est une terre de la Couronne;
- le ministre a conclu un accord avec le propriétaire foncier pour acheter, louer ou acquérir d'une autre façon la terre;
- un propriétaire foncier a enregistré une convention restrictive ayant une incidence sur la terre.[243]

Le Cabinet provincial peut réglementer les zones naturelles notamment en :

- définissant les objectifs, le but et la fonction d'une zone naturelle;

---

237 *Heritage Property Act,* art. 20A.
238 *Natural Areas Protection Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. N-2.
239 *Natural Areas Protection Act*, art. 2.
240 *Natural Areas Protection Act*, art. 5.
241 *Natural Areas Protection Act*, par. 5(2).
242 *Natural Areas Protection Act*, art. 5.
243 *Natural Areas Protection Act*, art. 3.

- réglementant les activités qui peuvent avoir lieu dans une zone naturelle.[244]

Une « zone naturelle » se définit comme une parcelle de terre désignée comme telle par le ministre ayant la responsabilité d'appliquer la *Natural Areas Protection Act* et qui :

- renferme des écosystèmes naturels ou constitue l'habitat d'espèces végétales ou animales rares, en péril ou peu communes;

- présente des caractéristiques botaniques, zoologiques, géologiques, morphologiques ou paléontologiques inhabituelles;

- présente un paysage exceptionnel et diversifié;

- offre un refuge à des concentrations saisonnières d'oiseaux et d'animaux;

- fournit des possibilités aux programmes scientifiques ou éducatifs dans certains aspects de l'environnement naturel.[245]

La *Natural Areas Protection Act* autorise le Cabinet à établir des règlements pour réglementer les activités dans les zones naturelles, à établir des infractions liées aux activités dans une zone naturelle et à prescrire des sanctions pour ces infractions. Le *Natural Areas Protection Act Regulations* prévoit un nombre d'activités interdites dans les zones naturelles et établit des infractions et des sanctions pour la violation de ce dernier.

Ce règlement comprend des interdictions relatives à :

- la coupe, la destruction ou l'enlèvement d'arbres, d'arbustes ou d'autre végétation;

- l'introduction d'espèces végétales ou animales non indigènes dans la zone;

- la conduite de véhicules motorisés;

- la construction de routes ou l'édification de toute sorte de structure;

- le déversement, le remplissage, l'excavation, l'exploitation minière, le forage ou le dragage;

- toute construction modifiant la topographie de la terre.

Cependant, le ministre peut autoriser toute personne responsable de la gestion d'une zone naturelle à pratiquer ces activités s'il est convaincu que l'activité est nécessaire à la bonne gestion de la zone.[246] Le règlement prévoit expressément que ces

244 *Natural Areas Protection Act*, art. 7.
245 *Natural Areas Protection Act*, art. 1.

interdictions s'ajoutent à celles établies dans les conventions restrictives, les servitudes et les autres documents relatifs à une zone naturelle.

Qui peut détenir un intérêt?

Le ministre responsable de l'application de la *Natural Areas Protection Act* ou toute autre personne peut détenir une convention restrictive en vertu de cette loi.

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Une convention restrictive prévue par la *Natural Areas Protection Act* peut être enregistrée comme un acte aux termes de la *Registry Act*.[247] Lors du paiement des droits d'enregistrement appropriés, le greffier doit enregistrer, dans l'ordre où ils sont présentés aux fins de l'enregistrement, tous les documents dûment signés.[248] En vertu de la *Registry Act*, chaque document est réputé avoir été enregistré au moment où il a été reçu par le greffier au bureau d'enregistrement approprié.[249]

La loi et le transfert d'intérêt

La *Natural Areas Protection Act* est muette sur le transfert d'un intérêt foncier. Elle prévoit, toutefois, qu'une convention restrictive enregistrée en vertu de la *Registry Act* se rattache à la terre et oblige les propriétaires futurs de la terre.[250]

Résiliation ou modification de l'intérêt

La *Natural Areas Protection Act* est muette sur la résiliation ou de la modification de l'intérêt créé par une convention restrictive.

Wildlife Conservation Act

La *Wildlife Conservation Act*[251] a remplacé la *Fish and Game Protection Act*. L'article 18 de la *Wildlife Conservation Act* autorise le ministre responsable de son application à conclure un accord avec un propriétaire de terre privée aux fins de la protection de l'habitat d'espèces sauvages.[252] Un accord en vertu de cette loi peut imposer une convention ou une servitude de conservation à l'égard de la terre d'un propriétaire foncier.[253]

---

246 Voir le *Natural Areas Protection Act Regulations.*
247 *Registry Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. R-10.
248 *Registry Act*, art. 38.
249 *Registry Act*, par. 14(2).
250 *Natural Areas Protection Act*, par. 5(2).
251 *Wildlife Conservation Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. W-4.1.
252 *Wildlife Conservation Act*, par.18(1).
253 *Wildlife Conservation Act,* par.18(2).

Une convention ou une servitude de conservation peut être accordée aux fins suivantes :

- la protection, l'amélioration ou la remise en état d'écosystèmes naturels, de l'habitat d'espèces sauvages ou de l'habitat d'espèces animales ou végétales rares, menacées ou en voie de disparition;

- la conservation des caractéristiques botaniques, zoologiques, géologiques ou morphologiques importantes de la terre;

- la conservation du sol, de l'air et de l'eau.[254]

La *Wildlife Conservation Act* supprime les exigences de la common law liées aux conventions restrictives et aux servitudes[255] et prévoit expressément qu'une convention ou qu'une servitude de conservation accordée en vertu de cette loi :

- s'applique même en l'absence d'une deuxième parcelle de terre avantagée par la convention ou la servitude;

- peut être de nature positive ou négative;

- est exécutoire par les parties à la convention ou à la servitude ou par tout organisme de conservation auquel l'avantage de la convention ou de la servitude est cédé par le document de conservation ou de servitude.

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de la *Wildlife Conservation Act*, seul le ministre responsable de l'application de cette dernière peut détenir une convention ou une servitude de conservation.[256] Bien qu'elle n'aborde pas cette question expressément, la loi prévoit que le ministre peut céder l'avantage de la convention ou de la servitude à un organisme de conservation.[257]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Une convention ou une servitude de conservation accordée au ministre en vertu de la *Wildlife Conservation Act* doit être enregistrée comme un acte au titre de la *Registry Act*.[258]

---

254 *Wildlife Conservation Act*, par. 18(3).
255 *Wildlife Conservation Act*, par. 18(6).
256 *Wildlife Conservation Act*, par. 18(1).
257 *Wildlife Conservation Act*, alinéa 18(4)*d*).
258 *Wildlife Conservation Act,* alinéa 18(4)*f*).

La loi et le transfert d'intérêt

La *Wildlife Conservation Act* est muette sur le transfert d'un intérêt foncier. Elle prévoit toutefois qu'une servitude ou une convention de conservation se rattache à la terre et oblige à la fois le propriétaire foncier qui a concédé la convention ou la servitude et ses successeurs en titre.[259]

Résiliation ou modification de l'intérêt

Les conventions ou les servitudes de conservation au titre de la *Wildlife Conservation Act* peuvent être perpétuelles ou correspondre à une période déterminée dans le document de convention ou de servitude. Si le document ne fait pas mention de la durée de l'accord, il est réputé être perpétuel.[260] La *Wildlife Conservation Act* est muette sur la résiliation ou la modification d'une convention ou d'une servitude de conservation.

Accords entourant le titre à des fins de conservation en vertu d'autres lois

Museum Act

En vertu de la *Museum Act,* la Prince Edward Island Museum and Heritage Foundation peut conclure des accords sous forme de conventions ou de servitudes avec des propriétaires fonciers qui souhaitent imposer des limites ou des restrictions sur l'utilisation de la terre ou des bâtiments du propriétaire foncier. Les conventions ou les servitudes doivent être formulées d'une manière prescrite par le conseil des gouverneurs du musée.[261]

L'objectif du musée est d'étudier, de recueillir, de conserver, d'interpréter et de protéger le patrimoine humain et naturel de l'Île-du-Prince-Édouard pour que la province l'utilise, en tire avantage et en jouisse.[262] Bien que ce ne soit pas explicitement mentionné, il est probable que les conventions ou les servitudes conclues en vertu de la *Museum Act* doivent répondre à l'objectif prévu par la *Museum Act* — conserver et protéger le patrimoine humain et naturel de la province.

Les conventions et les servitudes en vertu de la *Museum Act* doivent être enregistrées dans le registre des actes du comté dans lequel la terre est située et constituer une charge par rapport à la terre.[263] Une convention ou une servitude enregistrée sur une

---

259 *Wildlife Conservation Act*, alinéa 18(4)*a*).
260 *Wildlife Conservation Act*, alinéa 18(4)*e*).
261 *Museum Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. M-1.4, par. 11(1) à (3).
262 *Museum Act*, art. 4.
263 *Museum Act*, par. 11(4).

terre en vertu de la présente section se rattache à la terre et est opposable aux futurs propriétaires de la terre.[264]

La *Museum Act* stipule que les obligations aux termes d'une convention ou d'une servitude peuvent être de nature positive ou négative et supprime l'exigence d'une deuxième parcelle de terre avantagée par la convention ou la servitude.[265]

Le musée peut céder toute convention ou toute servitude conclue en vertu de la *Museum Act* à une personne morale ayant des buts semblables aux siens. Après la cession, la convention ou la servitude continue d'être rattachée à la terre et oblige les futurs propriétaires. Elle est exécutoire par le cessionnaire.[266]

Le musée peut annuler de manière unilatérale une convention ou une servitude conclue en vertu de la *Museum Act,* mais seulement dans certaines circonstances prescrites par un règlement établi par le conseil des gouverneurs du musée.[267]

Heritage Places Protection Act

La *Heritage Places Protection Act* confie au ministre responsable de son application la conservation, l'étude et l'interprétation, ainsi que la promotion de la compréhension et de l'appréciation des lieux patrimoniaux de la province.[268] Un lieu patrimonial est un lieu qui comprend ou comporte une ressource historique de nature immeuble. Une ressource historique est une œuvre de la nature ou de l'homme, d'une importance essentiellement paléontologique, archéologique, préhistorique, historique, culturelle, naturelle, scientifique ou esthétique.[269]

En vertu de la *Heritage Places Protection Act*, un organisme de conservation ou patrimonial approuvé par le ministre peut conclure un accord avec le propriétaire d'un bien ayant une importance patrimoniale en vue d'acquérir une servitude ou d'appliquer une convention restrictive sur le bien.[270]

Les dispositions de la *Museum Act* dont il a été question précédemment s'appliquent aux servitudes et aux conventions restrictives conclues en vertu de la *Heritage Places Protection Act* :[271]

---

264 *Museum Act*, par. 11(5).
265 *Museum Act*, par. 11(5).
266 *Museum Act*, par. 11(6).
267 *Museum Act*, par. 11(7).
268 *Heritage Places Protection Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. H-3.1.
269 *Heritage Places Protection Act*, art. 1.
270 *Heritage Places Protection Act*, par. 10(1).
271 Le paragraphe 10(2) de la *Heritage Places Protection Act* prévoit que les paragraphes 119(3) à (7) de la *Museum Act* s'appliquent à une servitude ou à une convention conclue en vertu de la *Heritage Places Protection Act*.

- elles doivent être enregistrées au bureau d'enregistrement des actes du comté où la terre est située et constituée une charge sur la terre;

- une convention ou une servitude enregistrée sur la terre s'y rattache et est opposable à ses futurs propriétaires;

- les obligations liées à une convention ou à une servitude peuvent être de nature positive ou négative;

- il n'est pas nécessaire de disposer d'un deuxième bien avantagé par la convention ou la servitude;

- une convention ou une servitude est cessible à une personne morale ayant sans doute des buts de conservation du patrimoine;

- après une cession, la convention ou la servitude continue d'être rattachée à la terre, oblige les futurs propriétaires et est exécutoire par le cessionnaire;

- le ministre peut unilatéralement annuler une convention ou une servitude conclue en vertu de la *Heritage Places Protection Act*.

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR

Historic Resources Act

Terre-Neuve-et-Labrador ne dispose d'aucune disposition législative particulière en matière de servitude de conservation. Cependant, la *Historic Resources Act*[272] autorise les conventions ou les servitudes aux fins de la protection des ressources historiques. La définition de « ressources historiques » prévue par cette loi est suffisamment large pour englober certaines terres ayant des valeurs de conservation. La *Historic Resources Act* définit « ressources historiques » comme :

> une œuvre de la nature ou de l'homme, d'une importance essentiellement archéologique, préhistorique, historique, culturelle, naturelle, scientifique ou esthétique et comprend un lieu, une structure ou un objet archéologique, préhistorique, historique ou naturel [traduction].[273]

La loi ne mentionne pas si une servitude ou convention peut être concédée pour une durée précise ou à perpétuité. Les servitudes et les conventions peuvent probablement être accordées dans les deux cas.

---

272 *Historic Resources Act*, R.S.N.L., 1990, ch. H-4.

273 *Historic Resources Act*, alinéa 2*e*).

La loi est muette également sur la mise en application, sauf pour dire que le titulaire d'une servitude peut l'appliquer. Néanmoins, les accords devraient être mis en application comme tout contrat concédant un intérêt foncier.

Les ressources historiques enregistrées en vertu de la *Historic Resources Act* reçoivent une protection supplémentaire. Les ressources historiques enregistrées les plus importantes pour les terres protégées pouvant faire l'objet d'un accord de servitude ou de convention sont les suivantes :

a) Un « site historique provincial » désigne un site, une aire, une parcelle de terre, un bâtiment, un monument ou une autre structure que le Cabinet a déclaré site historique provincial;[274]

b) Un « site historique enregistré » désigne un site, une aire, une parcelle de terre, un bâtiment, un monument ou une autre structure que le ministre désigné pour appliquer la *Historic Resources Act*[275] (à l'heure actuelle, le ministre du Department of Tourism, Culture and Recreation) a déclaré site historique enregistré;[276]

c) Un « site paléontologique important » désigne un territoire que le ministre estime d'une importance paléontologique et que le Cabinet, sur la recommandation du ministre, a déclaré site paléontologique important.[277]

La *Historic Resources Act* prévoit la protection supplémentaire suivante pour les sites enregistrés :

- L'utilisation commerciale ou industrielle ou l'aménagement d'un site paléontologique important est interdit, sauf avec la permission écrite du ministre;[278]

- Personne ne peut endommager, détériorer ou altérer un site historique provincial, un site historique enregistré ou un site paléontologique important, sauf avec l'autorisation du ministre.

Une servitude ou une convention peut être cédée à quiconque peut détenir un intérêt. Lorsqu'une autorité municipale ou un organisme historique ou patrimonial approuvé détient une servitude et que l'autorité municipale ou l'organisme se dissout, la servitude ou la convention est cédée au ministre.[279]

---

274 *Historic Resources Act*, alinéa 2*k*) et art. 16.
275 *Historic Resources Act*, alinéa 1*g*).
276 *Historic Resources Act*, alinéa 2*m*) et art. 17.
277 *Historic Resources Act*, par. 2*p*) et art. 16.1.
278 *Historic Resources Act*, par. 16(2).
279 *Historic Resources Act*, par. 30(3) et (4).

Qui peut détenir un intérêt?

En vertu de la *Historic Resources Act*, seules les entités suivantes peuvent détenir une servitude ou une convention :

a) le ministre;

b) une autorité municipale de la région où est situé le bien;

c) un organisme patrimonial ou historique approuvé par le ministre;

d) la « fondation dont l'objet est de protéger une ressource historique ou un élément architectural », laquelle, peut-on présumer, désigne la Heritage Foundation, créée en vertu de la *Historic Resources Act*.[280]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

Les servitudes ou les conventions au titre de la *Historic Resources Act* peuvent être enregistrées au bureau d'enregistrement des actes sur le titre de la propriété concernée.[281] L'enregistrement sera fait en vertu de la *Registration of Deeds Act.*[282] Cette loi ne contient aucune directive explicite quant à l'enregistrement des intérêts aux termes de la *Historic Resources Act* ou quant aux servitudes et aux conventions. Cependant, la *Registration of Deeds Act* autorise le greffier à refuser l'enregistrement des documents lorsque les feuilles dépassent 21,5 centimètres de large sur 35,5 centimètres de long et dont la marge n'est pas d'au moins 1,25 centimètres de chaque côté de la feuille où aucune écriture n'apparaît.[283]

De plus, tout document doit, avant l'enregistrement, être reconnu soit par une attestation, faite sous serment, des parties au document, soit par le serment d'un témoin de la signature du document, voulant que les parties par qui un intérêt transite l'aient exécuté en sa présence.[284] Étant donné le manque d'instructions supplémentaires, il est suggéré que les autres exigences du greffier (telles que l'arpentage ou un plan) soient demandées à l'avance.

La loi et le transfert d'intérêt

Une servitude ou une convention aux termes de la *Historic Resources Act* ne se rattache pas à la terre et ne devient pas expressément exécutoire jusqu'à ce qu'elle soit enregistrée de manière à grever le titre foncier du bien.[285]

---

280 *Historic Resources Act*, art. 30 et 19 à 21.

281 *Historic Resources Act*, par. 30(1).

282 *Registration of Deeds Act*, R.S.N.L. 1990, ch. R-10.

283 *Registration of Deeds Act*, par. 7(2).

284 *Registration of Deeds Act*, art. 13. Il y a des dispositions particulières pour les actes de reconnaissance provenant d'autres provinces dans l'article 14.

285 *Historic Resources Act*, par. 30(2).

Résiliation ou modification de l'intérêt

La *Historic Resources Act* ne mentionne pas la façon dont une servitude ou une convention peut être résiliée. Par conséquent, comme dans la common law, la résiliation devrait être possible par l'accord écrit des deux parties. Ces dernières doivent ensuite enregistrer une renonciation d'intérêt au bureau d'enregistrement des actes.

YUKON

Loi sur l'environnement

Les articles 76 à 80 de la *Loi sur l'environnement*[286] autorisent la concession de servitudes de protection de l'environnement au Yukon.

Le propriétaire en fief simple d'un bien réel peut consentir une servitude de protection de l'environnement à un détenteur tel que défini par la loi, de la même manière que tout autre intérêt dans un bien-fonds.[287] Une « servitude de protection de l'environnement » désigne un intérêt dans des biens réels imposant des restrictions ou des obligations positives pour :

a) conserver ou protéger des valeurs naturelles ou panoramiques, ou de grands espaces;

b) faire en sorte que des ressources naturelles soient disponibles pour les loisirs ou les activités de plein air;

c) protéger ou mettre en valeur les ressources naturelles, le terrain et son état naturel, l'habitat de la faune et la flore ou les routes migratoires des oiseaux et des animaux;

d) protéger ou améliorer la qualité du sol, de l'air ou de l'eau.[288]

La servitude de protection de l'environnement est rattachée au bien-fonds.[289] Les servitudes de protection de l'environnement qui répondent aux exigences de la loi sont valides même lorsqu'elles ne sont pas avantageuses pour une autre parcelle de terre.[290]

Les mesures ayant une incidence sur les servitudes de protection de l'environnement peuvent être introduites soit par le propriétaire foncier, soit par le détenteur de la servitude.[291]

---

286 *Loi sur l'environnement*, L.Y., 1991, ch. 5.
287 *Loi sur l'environnement*, par. 77(1).
288 *Loi sur l'environnement*, art. 76.
289 *Loi sur l'environnement*, par. 77(3).
290 *Loi sur l'environnement*, art. 79.
291 *Loi sur l'environnement*, art. 78.

Qui peut détenir un intérêt?

Toute institution gouvernementale habilitée à détenir un intérêt dans des biens réels en vertu des lois du Yukon ou du Parlement du Canada peut détenir une servitude de protection de l'environnement. De plus, un organisme, une association ou une fiducie de charité ayant pour mission les buts énoncés aux fins susmentionnées peut détenir une servitude de protection de l'environnement.[292] La *Loi sur l'environnement* prévoit que le détenteur d'une servitude peut transférer son intérêt à un autre détenteur.[293]

Comment s'effectue l'enregistrement d'un intérêt?

L'enregistrement d'un intérêt créé par une servitude de protection de l'environnement s'effectue en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*.[294] Cette loi prévoit que :

> [t]out acte autre qu'un titre [d'une terre de la Couronne] est réputé enregistré aussitôt qu'il en a été fait une note dans le registre […].[295]

La loi et le transfert d'intérêt

Aucun droit ni obligation ne découle d'une servitude de protection de l'environnement jusqu'à ce que l'instrument créant la servitude soit enregistré conformément à la *Loi sur les titres de biens-fonds*.[296]

Résiliation ou modification de l'intérêt

La *Loi sur l'environnement* est muette sur la modification ou la résiliation de l'intérêt créé par une servitude de protection de l'environnement excepté pour énoncer que les dispositions de la servitude de protection de l'environnement ne portent pas atteinte aux pouvoirs de la Cour suprême de modifier ou de résilier une servitude de protection de l'environnement conformément à la *Loi sur les titres de biens-fonds*.[297]

TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Les Territoires du Nord-Ouest ne disposent d'aucune loi autorisant les servitudes de conservation. Cependant, la *Loi sur les ressources historiques*[298] autorise le commissaire des Territoires du Nord-Ouest, sur les fonds affectés à cette fin, à conclure

---

292 *Loi sur l'environnement*, art. 76.
293 *Loi sur l'environnement*, par. 77(5).
294 *Loi sur les titres de bien-fonds*, L.Y. 1991.
295 *Loi sur les titres de biens-fonds*, art. 37.
296 *Loi sur l'environnement*, par. 77(2).
297 *Loi sur l'environnement*, art. 80.
298 *Loi sur les ressources historiques*, L.R.T.N.-O., 1988, ch. H-3.

des accords avec toute personne pour commémorer des lieux d'intérêt historique en vertu de la présente loi « ainsi que pour l'entretien et la conservation de […] ces lieux ».[299] La loi autorise également l'acquisition, par don ou par achat, de choses d'importance ou d'intérêt historique[300] et prévoit l'acquisition de « lieux et emplacements » d'intérêt préhistorique ou historique par le commissaire.[301] Cette loi, ne définit pas « lieu historique » ni « intérêt historique » et ne prévoit aucun processus de désignation ou d'acquisition.

NUNAVUT

À l'heure actuelle, le Nunavut ne dispose d'aucune loi autorisant l'utilisation de servitudes de conservation. Cependant, les ordonnances des Territoires du Nord-Ouest en vigueur au 1er avril 1999 et les lois établies en vertu d'elles s'appliquent au Nunavut dans la mesure où elles peuvent s'appliquer dans son cas, avec toutes les modifications que les circonstances exigent et où elles n'ont pas été modifiées depuis leur adoption.[302] Par conséquent, la *Loi sur les ressources historiques* dont il a été question ci-dessus s'applique au Nunavut, tout comme aux Territoires du Nord-Ouest.

GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

Selon le droit constitutionnel canadien, le pouvoir d'établir des lois relatives aux terres privées et aux terres publiques relève généralement de la compétence provinciale. Ainsi, aucune loi fédérale n'autorise expressément la création de servitudes de conservation à l'égard des terres privées.

Toutefois, le Parlement fédéral a le pouvoir de légiférer pour ce qui est des terres possédées par la Couronne fédérale. En vertu de diverses lois, la Couronne fédérale est en mesure d'acquérir et acquiert des terres à des fins fédérales telles que les parcs nationaux. En outre, la *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux* autorise la Couronne fédérale à disposer de biens réels ou de tout droit, titre, domaine ou intérêt sur des biens réels, notamment des servitudes ou encore à en acquérir.[303] On peut soutenir que cela autorise la Couronne fédérale à acquérir et à détenir les intérêts créés par des conventions et des servitudes de conservation dans les provinces. Comme l'indique l'examen de la législation provinciale, la Couronne fédérale est expressément habilitée par de nombreuses lois provinciales à détenir des conventions ou des servitudes de conservation accordées en vertu de ces lois.

---

299 *Loi sur les ressources historiques*, alinéa 2(1)*c*).

300 *Loi sur les ressources historiques*, alinéa 2(1)*e*).

301 La *Loi sur les ressources historiques*, art. 7. L'article exige que la Commission consultative des ressources historiques des Territoires du Nord-Ouest, constituée en vertu du paragraphe 3(1) de la loi, examine une telle acquisition et donne son avis à ce sujet au commissaire, entre autres.

302 *Loi sur le Nunavut*, L.C. 1993, ch. 28, art. 29.

303 *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux*, L.C. 1991, ch. 50.

Cependant, la Couronne fédérale, en vertu de la législation de certaines provinces, ne peut sans doute pas détenir une servitude de conservation. Par exemple, la *Environmental Protection and Enhancement Act* de l'Alberta autorise le « gouvernement » à détenir une servitude de conservation, mais cette loi définit le « gouvernement » comme le gouvernement de l'Alberta.[304]

En vertu de l'article 10.1 de la *Loi sur les espèces en péril*,[305] le ministre de l'Environnement peut établir un plan d'action pour l'intendance qui prévoit des incitatifs et d'autres mesures destinées à appuyer les activités volontaires d'intendance menées par tout gouvernement au Canada. Le plan d'action doit comporter des engagements à fournir de l'information sur les programmes liés aux accords d'intendance, y compris les servitudes de conservation et tout autre accord semblable.[306]

La *Loi sur les espèces en péril* autorise également la conclusion d'accords de conservation entre le gouvernement fédéral et un gouvernement au Canada, une organisation ou une personne qui est bénéfique pour une espèce en péril, qui améliore ses chances de survie à l'état sauvage ou qui prévoit la conservation d'autres espèces.[307] Toutefois, la loi n'autorise pas expressément la conclusion de servitudes de conservation en vertu de la loi.

Si les accords de conservation prévus par la *Loi sur les espèces en péril* prennent la forme de servitudes de conservation législatives, elles seront probablement conclues aux termes de la législation d'une province ou d'un territoire.

---

304 *Environmental Protection and Enhancement Act*, R.S.A. 2000, alinéa 22(1)*e*), définition de « qualified organization » et alinéa 1*w*), définition de « Government ».

305 *Loi sur les espèces en péril*, L.C. 2002, ch. 29.

306 *Loi sur les espèces en péril*, art. 10.2.

307 *Loi sur les espèces en péril*, art. 11 et 12.

PARTIE 3

CONSIDÉRATIONS FISCALES

Le don ou la vente d'une servitude de conservation peut avoir des répercussions sur l'impôt sur le revenu fédéral et provincial ainsi qu'une incidence sur l'impôt foncier. La présente partie du rapport donne un bref aperçu de certaines des répercussions fiscales éventuelles.

Loi de l'impôt sur le revenu du gouvernement fédéral

En vertu de la loi canadienne visant l'impôt sur le revenu, la disposition des biens réels peut entraîner des conséquences fiscales.[308] La disposition d'un bien réel peut être celle d'une terre, le titre de propriété de la terre étant transféré au bénéficiaire du don, ou la disposition d'un intérêt foncier, telle une convention ou une servitude. La disposition d'un bien réel peut être une vente à la juste valeur marchande, une vente à un prix inférieur à la juste valeur marchande ou un transfert sans aucune contrepartie ou avantage quelconque.

À des fins fiscales, la terre est classée soit comme bien en immobilisation, soit comme bien d'inventaire. Les répercussions fiscales d'une disposition immobilière varieront selon que la terre est un bien en immobilisation ou un bien d'inventaire.

À des fins fiscales, la terre est classée soit comme bien en immobilisation, soit comme bien d'inventaire. Les répercussions fiscales d'une disposition immobilière varieront selon que la terre est un bien en immobilisation ou un bien d'inventaire. Les terres inventoriées sont des terres acquises par un contribuable dans le but d'être ensuite vendues dans le cadre des activités d'une entreprise plutôt que de générer un revenu de location, d'agriculture ou une autre forme de revenu, ou encore pour le plaisir personnel. Il s'agit de terres acquises à titre de stock d'une entreprise. Par exemple, il peut s'agir de terres appartenant à un promoteur immobilier qui a l'intention de les vendre à d'autres personnes dans le cadre des activités de son entreprise. En règle générale, toutes les autres terres sont des biens en immobilisation.

---

308 Ce qui suit est une discussion très brève de certaines considérations fiscales sur les ventes ou les dons de terre et les servitudes de conservation. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les considérations fiscales de la disposition de biens réels, voir Ann Hillyer et Judy Atkins *Giving It Away: Tax Implications of Gifts to Protect Private Land*, Vancouver: West Coast Environmental Law Research Foundation, 2004; Judy Atkins et Ann Hillyer, *Land Conservation Transactions: Tax Implications of Gifts of Land and Interests in Land*, préparé pour L'intendance et la conservation à l'avant-garde au Canada, Victoria (Colombie-Britannique), 2003.

Dans le cas de biens immobiliers classés biens en immobilisation, si un tel bien a enregistré une augmentation de valeur, son propriétaire réalisera un gain en capital et devra inclure une partie de ce gain, actuellement 50 p. 100, dans son revenu de l'année. À moins d'une exemption, toute augmentation de la valeur de terres inventoriées est considérée un profit plutôt qu'un gain en capital lorsque la terre est vendue ou transférée. Le contribuable doit inclure dans ses revenus de l'année le profit total provenant d'une disposition de terres inventoriées.

Dons de terres à un organisme de bienfaisance

Si la disposition d'un bien représente un don de bienfaisance au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, des avantages fiscaux peuvent être offerts. En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu,* un don est le transfert volontaire d'un bien sans contrepartie de valeur. [309] Pour être admissible comme don, le bien doit être transféré, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu,* à un bénéficiaire admissible à recevoir des dons de bienfaisance et à émettre des reçus officiels de dons. Ces bénéficiaires comprennent les organismes gouvernementaux et les organismes de bienfaisance enregistrés.

Les propriétaires fonciers qui font don de leurs terres ou d'une servitude de conservation liée à leur terre sous forme de don de bienfaisance ont droit à un crédit d'impôt, dans le cas des contribuables, et à une déduction fiscale égale au montant inscrit sur le reçu de don, dans le cas des sociétés. Les crédits d'impôt sont calculés à raison de 16 p. 100 de la première tranche de 200 $ du montant inscrit sur le reçu de don et à raison de 29 p. 100 du montant résiduel. Le crédit d'impôt pour don de bienfaisance est un crédit fédéral. Il réduit le montant de l'impôt fédéral à payer.[310] Dans la plupart des compétences, on offre un crédit d'impôt provincial semblable pour les dons de bienfaisance. En Colombie-Britannique, par exemple,[311] le crédit d'impôt fédéral et provincial combiné pour l'année 2003 correspond à 43,7 p. 100 des dons supérieurs à 200 $.

Toute partie du montant inscrit sur le reçu de don que le donateur n'utilise pas comme déduction fiscale ou pour calculer un crédit d'impôt peut être reportée sur une période maximale de cinq ans et utilisée pour réclamer un crédit d'impôt ou une déduction fiscale.[312] Cependant, les crédits d'impôt ne sont pas remboursables et ne peuvent être utilisés que pour compenser des obligations fiscales. Si un contribuable

---

309 Le Bulletin d'interprétation IT-110R3, partie 1, section 3. Il s'agit de la position administrative de l'Agence du revenu du Canada fondée sur l'interprétation de la common law de « don ». Les articles 110.1 et 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* traitent la question des dons. Voir la nouvelle politique concernant les dons pour une partie de la valeur discutée ci-dessous.

310 Les donateurs devraient vérifier auprès de leur conseiller fiscal pour connaître les crédits d'impôt provinciaux disponibles.

311 *Income Tax Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 215, art. 4.4.

312 Il n'y a pas de période de report pour les dons faits dans l'année du décès. Cependant, les dons faits dans l'année du décès peuvent être reportés rétrospectivement d'un an.

ne peut pas utiliser ou n'utilise pas la valeur totale des dons dans le délai accordé, il perdra le reste de cet avantage non utilisé. Advenant des circonstances où une telle situation risque de se produire, une planification fiscale appropriée peut en atténuer les répercussions.

Un don de bienfaisance sous forme de terre ou d'intérêt foncier qui constitue un bien en immobilisation est considéré comme la disposition d'un bien en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et, pour cette raison, pourrait donner lieu à un gain en capital. Toutefois, le don entraînera également un crédit d'impôt ou une déduction fiscale.

À moins que le don ne corresponde à un don écologique, le crédit d'impôt est exprimé en pourcentage de la valeur totale du don jusqu'à un maximum de :

75 p. 100 du revenu du contribuable pour l'année, plus
25 p. 100 du gain en capital imposable, plus
25 p. 100 de l'amortissement recouvré.[313]

Comme dans le cas d'une vente de biens en immobilisation, s'il y a appréciation du bien donné, le donateur réalisera un gain en capital. À moins que le don ne soit admissible à des avantages fiscaux particuliers (p. ex. un don écologique), 50 p. 100 du gain doit être inclus dans les revenus du donateur pour l'année. Par contre, le crédit d'impôt ou la déduction fiscale que le donateur sera en mesure de réclamer fera généralement plus que compenser l'impôt additionnel provenant du gain.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* permet au donateur d'un bien en immobilisation de désigner tout montant se situant entre le prix de base rajusté (coût d'origine du bien rajusté selon les rajustement autorisés par la loi) et sa juste valeur marchande à titre de valeur du don. Le montant désigné est réputé constituer le produit de la disposition du bien (ou le montant que le donateur est réputé avoir reçu), et le gain est calculé en fonction de ce montant. Le montant désigné est également considéré comme la juste valeur marchande du bien et le montant du don.[314] Un donateur qui choisit d'utiliser le prix de base rajusté comme produit de la disposition n'aura pas de gain et le montant du don (et, par conséquent, le montant du reçu du don) sera égal au prix de base rajusté.

Les dons de terres inventoriées ne bénéficient pas des mêmes avantages fiscaux que les dons de biens en immobilisation. Un donateur de terres inventoriées doit inclure la juste valeur marchande des terres données dans ses revenus de l'année. Le donateur

---

313 *Loi de l'impôt sur le revenu*, paragraphe 118.1(1), définition de « total des dons ». Les donateurs devraient consulter leur conseiller fiscal pour obtenir de l'information sur la déduction pour amortissement et le traitement fiscal des biens amortissables.

314 *Loi de l'impôt sur le revenu*, paragraphes 118.1(6) et 110.1(3). Des modifications à ces articles ont été proposées en partie pour permettre les changements résultant de l'introduction de dons pour une partie de la valeur. Les modifications aborderont le fait que seule une partie de la valeur du bien donnée peut être admissible à un reçu de don.

peut déduire de ses revenus le coût des terres et les autres coûts connexes, tels que les coûts de financement, les coûts liés à leur acquisition, les coûts permanents de leur entretien et les autres coûts admissibles. Autrement dit, tout le profit provenant de la disposition des terres inventoriées (le prix de vente moins les coûts d'acquisition des terres et les autres coûts admissibles) doit être inclus dans les revenus du contribuable pour l'année.

Les répercussions fiscales liées au don d'une terre inventoriée sont donc essentiellement les mêmes que celles liées à un don en espèces. La *Loi de l'impôt sur le revenu* n'offre pas à l'heure actuelle d'incitations fiscales aux sociétés pour les encourager à donner des biens inventoriés tels que des terres plutôt que de l'argent.

La Loi de l'impôt sur le revenu n'offre pas à l'heure actuelle d'incitations fiscales aux sociétés pour les encourager à donner des biens inventoriés tels que des terres plutôt que de l'argent.

Pour obtenir plus de renseignements sur les dons aux termes de la *Loi sur l'impôt sur le revenu,* consulter les publications suivantes : *Les dons et l'impôt,* P-113(f); *Dons et reçus officiels de dons*, IT-110R3; *Dons d'immobilisations à des organismes de bienfaisance et à d'autres entités*, IT-288R2; *Don à un organisme de charité d'une participation résiduelle dans un bien immeuble ou d'une participation au capital dans une fiducie*, IT-226R. Ces publications sont disponibles sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse http://www.cra-arc.gc.ca/.

Reçu de don pour une partie de la valeur

Tel qu'indiqué ci-dessus, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu,* un don est le transfert volontaire d'un bien sans contrepartie de valeur. Le transfert d'un bien ne doit pas s'effectuer dans l'espoir d'obtenir en échange un avantage, un droit ou un privilège quelconque, sauf si le bénéfice ou l'avantage est de valeur nominale. Le bénéfice ou l'avantage peut être sous forme d'argent, d'un autre bien ou de services. Cependant, des modifications proposées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* publiées le 20 décembre 2002 autorisent la délivrance de reçus de dons dans les cas où une intention de faire un don est présente et où une contrepartie est aussi reçue par le donateur. Ces modifications proposées autorisent la pratique du « reçu de don pour une partie de la valeur » en vertu duquel, compte tenu de certaines restrictions, un reçu de don peut être délivré pour la différence entre la juste valeur marchande transférée au bénéficiaire et l'avantage reçu par le donateur.

La délivrance d'un reçu de don pour une partie de la valeur a lieu dans le cas où un donateur fait un don à un bénéficiaire admissible et reçoit quelque chose de valeur en échange. En vertu des lignes directrices sur la délivrance de reçus de don pour une partie de la valeur et des modifications proposées, le donateur reçoit un reçu de don pour la valeur du don, de laquelle on retranche la valeur de l'article ou de l'avantage donné en échange.

Le donateur doit avoir l'intention bien arrêtée de faire un don qui enrichira le bénéficiaire. En vertu des dispositions législatives et de la politique proposées, si la valeur de l'avantage ou du bénéfice du donateur n'excède pas 80 p. 100 de la valeur marchande du don, la partie résiduelle sera généralement admissible à un crédit d'impôt ou à une déduction fiscale. Même lorsque la valeur de l'avantage du donateur excède 80 p. 100 de la juste valeur marchande du bien transféré, le don peut tout de même être admissible à un crédit d'impôt ou à une déduction fiscale si le donateur prouve au ministre du Revenu national que le transfert a été effectué dans le but de faire un don.

Dons écologiques

Dans le but d'encourager la conservation de l'habitat et de la biodiversité au Canada, le gouvernement du Canada offre des incitations fiscales à ceux qui donnent des terres écosensibles ou encore des servitudes ou des conventions sur des terres écosensibles à des bénéficiaires admissibles.

Les dons écologiques, au même titre que les autres dons de bienfaisance, donnent lieu à un crédit d'impôt ou à une déduction fiscale pour les donateurs. Cependant, les dons écologiques d'un bien en immobilisation bénéficient d'une réduction du gain en capital imposable normal réalisé par la disposition du bien. De plus, ils ne sont pas sujets à la limite de 75 p. 100 du revenu qui s'applique à la plupart des autres sortes de dons.

Pour être admissible aux avantages fiscaux liés aux dons écologiques, le don doit répondre à tous les critères d'un don écologique — il doit constituer un don de terre ou d'un intérêt foncier (une servitude ou une convention) dont le caractère écosensible doit être attesté par le ministre de l'Environnement.

Pour être admissible aux avantages fiscaux liés aux dons écologiques, le don doit répondre à tous les critères d'un don écologique — il doit constituer un don de terre ou d'un intérêt foncier (une servitude ou une convention) dont le caractère écosensible doit être attesté par le ministre de l'Environnement; le bénéficiaire doit être admissible à recevoir des dons écologiques; la juste valeur marchande de la terre, de la servitude ou de la convention doit être attestée par le ministre de l'Environnement.

À l'instar des autres dons de bienfaisance, les sociétés donatrices peuvent déduire le montant de leur don directement de leur revenu imposable alors que les particuliers peuvent réclamer un crédit d'impôt non remboursable. Contrairement aux autres dons de bienfaisance, il n'y a aucune limite au montant des dons de bienfaisance admissibles à la déduction ou au crédit au cours d'une même année.

Les donateurs de dons fonciers écologiques ou de servitudes ou de conventions qui constituent des biens en immobilisation reçoivent une réduction du gain en capital imposable réalisé sur la disposition du bien. Pour la plupart des dons, la partie imposable du gain en capital est de 50 p. 100. Dans le cas d'un don écologique, cette partie est de 25 p. 100.

Impôt provincial sur le revenu

Chacune des provinces possède sa législation fiscale. À l'instar du gouvernement fédéral, les provinces imposent un impôt sur le revenu. Les taux provinciaux, qui varient d'une province à l'autre, sont calculés, soit à des taux établis dans la législation provinciale, soit à un pourcentage du taux d'imposition fédéral.

Des déductions fiscales et des crédits d'impôt provinciaux sont généralement offerts. Par exemple, les dispositions législatives provinciales peuvent offrir des incitations fiscales pour les dons écologiques qui viennent s'ajouter aux incitations fédérales. Les répercussions des obligations fiscales et des avantages fiscaux sont généralement plus importantes lorsque les répercussions fiscales tant fédérales que provinciales sont prises en compte. En Colombie-Britannique, par exemple, la valeur combinée du crédit d'impôt fédéral et provincial pour l'année 2003 correspond à 43,7 p. 100 de la valeur d'un don pour la partie supérieure à 200 $. Cela s'oppose au crédit d'impôt fédéral de 29 p. 100.

Impôt foncier

Aux fins de la présente discussion, les « municipalités » comprennent les cités, les villes, les villages, les arrondissements municipaux, les régions municipales, les comtés, etc., selon les dispositions législatives habilitantes, et englobent les municipalités tant urbaines que rurales. Les municipalités sont des entités créées en vertu des lois provinciales. La façon dont les municipalités canadiennes considèrent les terres sujettes à une servitude de conservation aux fins de l'impôt foncier dépend non seulement des lois provinciales habilitantes, mais aussi de la manière dont les municipalités ont réglementé les questions liées aux questions d'imposition en vertu de ces lois.

On se demande souvent si la mise en place d'une servitude de conservation sur des terres aura des répercussions sur les impôts fonciers municipaux. Étant donné que le Canada compte une multitude de municipalités opérant en vertu d'une variété de lois,

il est impossible de dire dans le présent rapport quoi que ce soit qui puisse apporter une réponse détaillée à la question. Par contre, la question peut être abordée de manière générale par la présentation des fondements de l'imposition municipale et l'examen de la façon dont la mise en place d'une servitude de conservation pourrait toucher l'imposition, selon les dispositions législatives provinciales et locales.[315]

La mise en place d'une servitude de conservation sur une terre peut toucher l'imposition municipale de trois manières. La première consiste à modifier la catégorie d'évaluation ou la valeur du bien. La deuxième consiste à modifier la catégorie et le taux d'imposition. La troisième consiste à savoir de quelle manière le fait de mettre en place une servitude de conservation rend un bien admissible à un traitement fiscal particulier.

La mise en place d'une servitude de conservation sur une terre peut toucher l'imposition municipale de trois manières. La première consiste à modifier la catégorie d'évaluation ou la valeur du bien. La deuxième consiste à modifier la catégorie et le taux d'imposition. La troisième consiste à savoir de quelle manière le fait de mettre en place une servitude de conservation rend un bien admissible à un traitement fiscal particulier.

Catégorie ou valeur d'évaluation et servitudes de conservation

En ce qui a trait à la catégorie ou à la valeur d'évaluation, les dispositions législatives en matière d'impôt foncier exige en règle générale que les évaluateurs évaluent régulièrement la valeur de chaque bien imposable de la municipalité, généralement chaque année. Dans la plupart des provinces, les évaluateurs font l'évaluation de toutes les terres et de tous les édifices en fonction de leur valeur marchande. La valeur marchande est le prix qui serait fixé par un vendeur légitime et un acheteur légitime dans un marché libre selon une opération sans lien de dépendance. Les dispositions législatives de certaines provinces exigent que les évaluations soient effectuées en fonction de la « juste valeur », de la « valeur réelle » ou de concepts semblables. Parfois, ces concepts incorporent des méthodes autres que les méthodes de comptabilisation à la valeur marchande ou des méthodes supplémentaires à celles-ci afin de vérifier la valeur d'une parcelle, notamment les coûts de remplacement, ou de comptabiliser des éléments topographiques ou des éléments immobiliers qui augmentent ou diminuent la valeur. Par souci de simplicité, le présent rapport examine toutes ces approches de détermination de la valeur comme une approche de valeur marchande.

315 Arlene Kwasniak, *Local Revenue Base and Conservation Lands: a Law and Policy Review*, preparé pour la Leading Edge Conference, Victoria (Colombie-Britannique), juillet 2003. Cette partie du rapport emprunte beaucoup de ce document de conférence. Le document est disponible en ligne en utilisant des liens menant à des recherches commandées à l'adresse http://www.stewardship2003.ca. Le document examine les dispositions législatives en matière d'impôt foncier pour chaque province et fournit de l'information sur la façon dont les lois américaines en matière d'impôt foncier traitent les intérêts de conservation.

La législation de certaines provinces autorise un traitement préférentiel quant à la façon d'évaluer un bien agricole en n'utilisant pas la valeur marchande comme base d'évaluation. En Alberta, par exemple, un bien agricole effectivement utilisé pour les travaux agricoles est évalué selon la « valeur de l'utilisation agricole », parfois appelée « valeur productive ». Cela signifie que la valeur de la parcelle est fondée exclusivement sur son utilisation relative aux travaux agricoles, peu importe sa valeur marchande. En Alberta, pour déterminer la valeur de l'utilisation agricole, un évaluateur doit suivre les procédures établies dans les *Alberta Farm Land Assessment Minister's Guidelines*.[316] À l'aide de ces lignes directrices, les évaluateurs évaluent une parcelle de terre agricole en fonction de sa capacité à produire un revenu net moyen selon des pratiques de gestion habituelles. Ce faisant, l'évaluateur examine les terres « telles quelles » de sorte que les zones inexploitables telles que les terres humides, les régions boisées, les sols rocheux et la brousse n'ajoutent aucune valeur (ou qu'une petite valeur) à leur évaluation. Ainsi, l'évaluation de la valeur de l'utilisation agricole est neutre en ce qui a trait à la préservation des éléments naturels des terres rurales. Invariablement, au moins en Alberta, les terres évaluées selon la valeur de leur utilisation agricole se voient attribuer une valeur sensiblement moins élevée que les terres évaluées selon leur valeur marchande, particulièrement les terres situées en périphérie urbaine et rurale.

La mise en place d'une servitude de conservation peut toucher l'imposition si elle change la catégorie ou la valeur de l'évaluation. En voici des exemples :

- Si une servitude de conservation est placée sur une terre évaluée selon sa valeur marchande, les restrictions concernant son utilisation peuvent exiger une diminution de l'évaluation, particulièrement si la terre est située près d'une zone urbaine et serait vraisemblablement développée si ce n'était de la servitude de conservation;

- Si une servitude de conservation est placée sur une terre évaluée selon la valeur de son utilisation agricole et advenant que l'évaluateur doive l'évaluer « telle quelle » (p. ex. en Alberta), la mise en place d'une servitude de conservation n'aura probablement pas de répercussions sur sa valeur d'évaluation. Il en est ainsi parce que l'évaluation de l'utilisation agricole aurait déjà diminué l'évaluation des zones inexploitables d'un point de vue agricole, comme les terres humides et les forêts;

- Si une servitude de conservation empêche toute utilisation agricole sur une terre qui était évaluée selon sa valeur de l'utilisation agricole, un évaluateur peut bien décider de remplacer l'évaluation agricole par une évaluation de la valeur marchande. Dans ce cas, l'évaluation municipale augmenterait selon toute probabilité;

316 *Standards of Assessment Regulations*, paragraphe 2(2). Les lignes directrices du ministre peuvent être consultées au Department of Municipal Affairs ou dans la plupart des bibliothèques publiques.

- Il est concevable que la présence d'éléments naturels sur la terre protégée par une servitude de conservation en augmentera éventuellement la valeur marchande.

Catégorie d'imposition et servitudes de conservation

À l'étape de l'imposition, les terres sont généralement classées dans l'une des catégories ou des sous-catégories de terres. Les principales classes sont : résidentielle, commerciale et agricole, bien qu'il puisse en exister d'autres. À l'étape de l'imposition, la municipalité, par voie d'un règlement généralement adopté chaque année, attribue un taux d'imposition (souvent appelé « taux exprimé en millième ») à une catégorie. Parfois, les dispositions législatives provinciales établissent des paramètres destinés aux municipalités lors de l'établissement des taux d'imposition; d'autres fois, la décision est entièrement celle de la municipalité. Après avoir attribué une catégorie ou une sous-catégorie à une propriété, quelqu'un, normalement l'évaluateur, consulte le règlement du taux d'imposition. L'évaluateur calcule l'impôt foncier de chaque parcelle évaluée en multipliant le taux d'imposition par le montant de l'évaluation foncière. La législation de certaines provinces exige que le taux d'imposition soit multiplié par un pourcentage de la valeur de l'évaluation foncière. Dans ces cas, les pourcentages varient selon les catégories de propriété.

La mise en place d'une servitude de conservation sur une propriété peut toucher sa catégorie d'imposition, et, par conséquent, ses taxes foncières de différentes manières. Par exemple :

- Une municipalité peut prévoir une catégorie d'imposition pour les terres de conservation et le fait de placer une servitude de conservation sur une propriété peut la rendre admissible à son inclusion dans cette catégorie. Dans un tel cas, les impôts seraient probablement appelés à diminuer;

- La mise en place d'une servitude de conservation pourrait exiger un changement de catégorie d'imposition. Par exemple, si une servitude de conservation empêche l'utilisation agricole d'une propriété, alors cette terre est susceptible de ne pas être admissible à son inclusion dans la catégorie agricole et serait transférée dans une autre catégorie, telle que récréative ou résidentielle. Normalement, cela se solderait par des impôts plus élevés.

Autres traitements fiscaux particuliers

Il existe une autre manière dont la mise en place d'une servitude de conservation aurait des répercussions sur les taxes foncières : les exonérations fiscales totales ou partielles. Les dispositions législatives en matière d'impôt foncier établissent qui et quoi sont exonérés des impôts fonciers et donne souvent aux municipalités le droit d'autoriser d'autres exonérations ou, au moins, de jouer un certain rôle dans la

détermination des exonérations. Parfois, les exonérations sont totales. D'autres fois, les dispositions législatives établissent des exonérations partielles ou énoncent que les municipalités peuvent décider jusqu'à quel point une propriété sera exonérée de l'impôt foncier. Les dispositions législatives en matière d'impôts fonciers de certaines provinces stipulent des exonérations partielles ou totales pour les terres possédées par des organismes de bienfaisance enregistrés. De telles dispositions pourraient s'appliquer aux fiducies foncières possédant des intérêts sous forme de servitude de conservation,[317] bien qu'habituellement elles s'appliqueraient seulement dans les cas où la fiducie foncière possède la totalité de la parcelle de terre de conservation.

Taxes de transfert de propriété

Certaines compétences au Canada perçoivent des taxes sur le transfert de terres et de certains intérêts fonciers. Quiconque effectue un transfert d'une servitude de conservation, ou reçoit une telle servitude, devrait vérifier les dispositions législatives pertinentes provinciales ou territoriales afin de déterminer si le transfert sera sujet à une taxe de transfert de propriété et, dans l'affirmative, si une exonération quelconque s'applique.

En Colombie-Britannique, par exemple, la *Property Transfer Tax Act*[318] offre un allègement de la taxe de transfert de propriété dans le cas où une servitude de conservation en faveur de la Couronne a été enregistrée avec l'approbation du cabinet.

Selon les dispositions législatives provinciales, une taxe de transfert peut être perçue seulement pour un transfert contre valeur. Lorsque c'est le cas, un don de servitude de conservation ne devrait pas être sujet à cette taxe.

---

317 La province de l'Alberta, par exemple, examine actuellement des modifications législatives qui autoriseraient les municipalités à accorder une exemption (complète ou partielle) pour les terres sous le régime d'une servitude de conservation.

318 *Property Transfer Tax Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 378.

PARTIE 4

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION AUX ÉTATS-UNIS

Aux États-Unis, diverses dispositions législatives fédérales et d'État permettent de placer des restrictions sur des terres à des fins de conservation et de protection. Ces fins vont de la préservation des paysages, de l'habitat et des espaces ouverts à la conservation du patrimoine et à la protection de terres agricoles. Certaines de ces dispositions législatives sont en place depuis de nombreuses années et créent des restrictions à des fins précises.

Bien que l'examen détaillé des diverses lois d'État permettant les restrictions de conservation dépasse la portée du présent rapport, de nombreuses lois existantes en matière de servitudes de conservation émanent, du moins en partie, d'une loi modèle appelée la *Uniform Conservation Easement Act* (UCEA).[319]

Uniform Conservation Easement Act

La UCEA est une loi modèle sur laquelle de nombreux États ont fondé leurs lois habilitantes pour la mise sur pied de programmes d'État de servitudes de conservation. Certains États ont adopté la UCEA tandis que d'autres ont fondé leurs lois en matière de servitudes de conservation sur cette dernière.[320] La UCEA a été terminée, approuvée et recommandée à des fins d'utilisation par tous les États en 1981 par la National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. Cette conférence est un organisme non gouvernemental qui rédige de nombreux types de lois uniformes utilisées par les États et les administrations municipales.

En partie, la UCEA a pour objectif d'éliminer les restrictions de la common law liées aux servitudes et aux conventions. Selon la note préliminaire des commissaires dans la UCEA :

> La UCEA permet aux restrictions durables et aux obligations expresses d'être annexées aux biens réels afin de protéger les ressources naturelles et historiques. En vertu des conditions énoncées dans la UCEA, les restrictions et les obligations sont exonérées de certains obstacles de la common law qui, autrement, pourraient être soulevés. La loi maximise la liberté des créateurs de la transaction d'imposer des restrictions sur l'utilisation des terres et des améliorations pour les protéger, et elle permet une latitude semblable dans le but d'imposer des obligations expresses pour les mêmes raisons. Dans chaque

---

319 12 U.L.A. 55.

320 Au moment de la rédaction, 22 États avaient adopté la UCEA tandis que d'autres ont incorporé certaines de ses dispositions dans leurs propres lois.

> cas, si les exigences de la UCEA sont satisfaites, les restrictions ou les obligations expresses lient les successeurs et les ayants droit des parties d'origine.[321]

Dans un résumé de la UCEA, les commissaires de la loi uniforme décrivent ainsi le fondement de la UCEA :[322]

> […] il existe des obstacles juridiques historiques à l'acquisition d'intérêts moindres tels que les servitudes, les restrictions, les conventions et les servitudes équitables. À la lumière des politiques actuelles, ces restrictions semblent artificielles et archaïques, et la *Uniform Conservation Easement Act* offre les moyens de les éliminer d'une façon simple et nette.
>
> La common law crée deux prsoblèmes. La loi a toujours favorisé les servitudes, les restrictions, les servitudes dépendantes ou encore celles qui sont utilisées par un fonds dominant ou un régime de possession. Un exemple de cela est une servitude sur une parcelle de terre A donnant accès à un chemin menant à une deuxième parcelle de terre B. La parcelle A est le fonds servant et la parcelle B est le fonds dominant. La servitude est rattachée à la terre, c'est-à-dire que le propriétaire de la parcelle A ne peut la transporter et éteindre la servitude du fonds A en faveur du fonds B.
>
> Cependant, la loi n'a pas favorisé les intérêts « globaux ». Un intérêt de tel genre n'est pas utilisé par un fonds dominant et, bien qu'il soit valide entre les parties d'origine jusqu'à son transfert, il est peu probable qu'il survive à un deuxième transfert, quelle que soit la façon dont il est effectué. La plupart des intérêts pour la conservation historique ou la protection de la conservation se trouvent dans la catégorie des intérêts « globaux ».
>
> Le deuxième problème concerne les servitudes ou les restrictions positives par opposition à celles qui sont négatives. Une servitude positive permet à d'autres personnes d'utiliser une parcelle de terre de manière particulière. Un exemple de cela est une emprise routière pour le transport public. Une servitude négative empêche le propriétaire de pratiquer certains usages de sa terre. Encore une fois, la loi favorise la continuité et la permanence des servitudes positives, mais, historiquement, n'a pas favorisé les servitudes négatives.

---

321 La *Uniform Conservation Easement Act,* Commissioners' Prefatory Note, disponible, entre autres, à l'adresse http://www.law.upenn.edu/bll/ulc/fnact99/1980s/ucea81.htm. La note préliminaire contient une discussion intéressante sur les servitudes de conservation législatives.

322 Du site Web des Uniform Law Commissioners. http://www.nccusl.org/nccusl/uniformact_summaries/uniformacts-s-ucea.asp.

La UCEA a pour objectif d'aborder ces restrictions de la common law. Particulièrement, elle stipule qu'une servitude de conservation est valide, même si :

- elle n'est pas avantageuse pour une autre parcelle de propriété;
- elle peut être attribuée ou a été attribuée à un autre titulaire;
- elle ne possède par les caractéristiques traditionnellement reconnues par la common law;
- elle impose une charge négative;
- elle impose des obligations expresses au propriétaire d'un intérêt dans la propriété désavantagée par la servitude ou au titulaire;
- le bénéfice ne touche pas ou ne concerne pas les biens réels;
- aucune connexité contractuelle existe (par exemple, entre le détenteur de la servitude et un propriétaire foncier subséquent qui n'a pas signé l'entente d'origine portant sur la servitude).[323]

En vertu de la UCEA, « servitude de conservation » s'entend de :

> l'intérêt non possessoire d'un titulaire sur des biens réels qui impose des limites ou des obligations expresses, dont les objectifs comprennent la rétention ou la protection des valeurs naturelles, panoramiques ou des espaces ouverts des biens réels; l'assurance de sa disponibilité à des fins d'utilisation agricole, forestière, récréative ou d'espace ouvert; la protection des ressources naturelles, le maintien ou l'amélioration de la qualité de l'air ou de l'eau ainsi que la protection de l'aspect historique, architectural, archéologique ou culturel des biens réels.[324]

La UCEA permet deux types de titulaires de servitudes — les organismes gouvernementaux habilités à détenir un intérêt par rapport à des biens réels et les organismes de bienfaisance dont les objectifs ou les pouvoirs comprennent ceux susmentionnés pour lesquels la servitude de conservation aurait d'abord pu être créée.[325]

---

323 UCEA, art. 4.

324 UCEA, art. 1, définition de « conservation easement ».

325 UCEA, art. 1, définition de « holder ».

Une caractéristique intéressante de la UCEA est le droit de mise en application d'un tiers. La UCEA permet à une servitude de conservation d'habiliter un organisme de bienfaisance ou un organisme gouvernemental admissible en qualité de titulaire, mais ne permet pas à un titulaire de mettre en application ses conditions. Autrement dit, un organisme peut détenir la servitude de conservation mais, aux termes de celle-ci, déléguer la mise en application à un autre organisme.[326] Un propriétaire foncier, un titulaire d'une servitude et une personne autorisée par la loi ont également le droit de mettre en application des servitudes de conservation.

Une servitude de conservation créée en vertu de la UCEA a une durée illimitée, à moins que le document de la servitude n'indique le contraire.[327]

326 UCEA, art. 1, définition de « third-party right of enforcement » et art. 3.

327 UCEA, alinéa 2*c*).

PARTIE 5

RÉDACTION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION

L'examen des lois canadiennes en matière de servitudes de conservation de la partie 2 montre que toute une gamme d'approches législatives ont été utilisées pour créer des accords législatifs visant la protection des valeurs écologiques, patrimoniales et d'autres valeurs de conservation importantes de biens réels. La présente partie examine le genre de dispositions que les lois en matière de servitudes de conservation devraient inclure pour faire en sorte que les servitudes de conservation soient efficaces et exécutoires. Elle explore également la relation entre les lois en matière de servitudes de conservation et d'autres sortes de lois ainsi que la common law de manière générale.[328]

Les lois de chaque compétence peuvent être examinées et évaluées à la lumière de l'information comprise dans la présente partie.

Éléments à prendre en compte lors de la rédaction

Les rédacteurs des lois en matière de servitudes de conservation doivent composer avec un certain nombre de questions pour s'assurer que les servitudes de conservation protègeront toute la gamme de valeurs écologiques importantes et seront entièrement exécutoires. Dans certains cas, des lois connexes telles que les lois régissant les titres fonciers peuvent contenir d'importantes dispositions. La présente partie examine certaines de ces questions.

Fins admissibles

La loi doit clairement indiquer les fins pour lesquelles des servitudes de conservation peuvent être concédées. À tout le moins, les lois en matière de servitudes devraient autoriser l'octroi de servitudes aux fins de la protection générale de l'environnement, notamment la protection des écosystèmes et de la diversité biologique de même que la conservation des habitats et des espèces. D'autres fins admissibles pourraient inclure la protection de valeurs esthétiques, panoramiques, historiques, culturelles, éducatives, récréatives et archéologiques et des utilisations actuelles des terres telles que l'agriculture.

---

328 Bien que les auteurs se soient généralement fondés sur Thea M. Silver, Ian Attridge, Maria MacRae, Kenneth W. Cox, *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle* pour organiser et préparer le présent rapport, ils ont une dette particulière envers cette publication relativement à la rédaction de cette partie, et particulièrement dans la section concernant la relation entre les dispositions législatives en matière de convention de conservation et d'autres lois.

Les lois du Yukon, de la Colombie-Britannique et du Nouveau-Brunswick de même que la *Uniform Conservation Easement Act* des États-Unis contiennent une description claire des fins admissibles.

Suppression des restrictions de la common law

L'un des principaux objectifs des lois en matière de servitudes de conservation est de supprimer les règles restrictives régissant les servitudes et les conventions de la common law. Comme le décrit la première partie, ces règles, qui ont été élaborées au fil du temps, limitent grandement l'utilité des instruments de la common law pour la conservation des terres.

Comme l'indique l'examen de la législation de la partie 2, la plupart des lois en matière de servitudes de conservation suppriment les restrictions les plus importantes, et plus particulièrement que :

- le titulaire d'une servitude ou d'une convention doit posséder des terres à proximité ou adjacentes à la terre grevée par la convention (fonds assujetti);

- le fonds assujetti doit accorder un avantage reconnu à l'autre parcelle de terre;

- les conventions restrictives ne peuvent imposer d'obligations positives au propriétaire foncier, c'est-à-dire, des obligations exigeant que le propriétaire foncier fasse quelque chose au sujet du fonds assujetti ou investisse dans ce dernier.

En outre, en common law, une convention restrictive ne liera pas les futurs propriétaires fonciers sauf si la convention touche et concerne la terre avantagée par la convention et que l'accord de convention reflète l'intention de grever la terre et d'y être rattachée. Bien qu'en général, ces restrictions n'aient pas été supprimées expressément des lois en matière de servitudes de conservation, la grande partie de celles-ci stipulent que les instruments qu'elles créent désavantagent la terre et lient les futurs propriétaires fonciers. Cela signifie nécessairement que, si une servitude de conservation répond aux critères énoncés dans la loi, elle liera les futurs propriétaires et n'a pas à respecter des critères non précisés. Cependant, un rédacteur de documents de servitude vigilant inclura une clause stipulant que la servitude doit être rattachée à la terre.

En général, les servitudes de conservation sont des ententes contractuelles qui créent un intérêt foncier. Dans la mesure où les lois autorisant les servitudes de conservation ne suppriment par les règles de la common law, les servitudes de conservation sont régies par la common law des contrats et des biens réels. Selon les circonstances et la common law d'une province, un certain nombre d'anomalies risque de survenir. Un examen et une étude minutieuse continus de la relation entre les lois en matière de servitudes de conservation et le droit en matière de contrat et de biens réels sont nécessaires pour faire en sorte que les buts de la loi sur les servitudes de conservation

ne soient pas minés par les règles de la common law.

Un examen et une étude minutieuse continus de la relation entre les lois en matière de servitudes de conservation et le droit en matière de contrat et de biens réels sont nécessaires pour faire en sorte que les buts de la loi sur les servitudes de conservation ne soient pas minés par les règles de la common law.

Par exemple, bien que les restrictions susmentionnées aient été en général supprimées des lois en matière de servitudes de conservation, d'autres problèmes moins évidents devraient également être abordés. Par exemple :

- une convention peut être inexécutable si le fonds assujetti a été utilisé au vu de tous pendant une longue période d'une manière incompatible avec les conditions de la convention ou si le titulaire de la convention a autorisé l'utilisation incompatible;

- les changements apportés au caractère de la terre ou aux environs peuvent rendre une convention désuète et permettre à un tribunal de l'annuler.

Les lois sur les servitudes devraient également veiller à ce que les titulaires d'une servitude puissent céder leurs intérêts sur la servitude, étant donné que la cession des servitudes peut être limitée en vertu de la common law. La cession fait l'objet d'une discussion ci-dessous. En général, ces principes sont codifiés dans les lois (par exemple la *Property Law Act* de la Colombie-Britannique).

Bien que les parties peuvent essayer d'aborder ces problèmes et d'autres problèmes éventuels du document de servitude même, les règles de la common law devraient être identifiées, examinées, supprimées ou modifiées afin d'éliminer toute incertitude et d'assurer que les servitudes de conservation sont en vigueur pendant une période indéterminée.

Concédants d'une servitude

Les lois sur les servitudes doivent clairement permettre aux propriétaires de terres privées, les particuliers comme les entreprises, d'accorder des servitudes de conservation. Les organismes gouvernementaux fédéraux et provinciaux et ceux des administrations municipales devraient également pouvoir accorder des servitudes. Par exemple, une servitude de conservation concédée par un organisme gouvernemental sur un parc fournira une protection supplémentaire à de telles terres. Les lois ne devraient pas limiter le nombre de servitudes de conservation qu'un propriétaire foncier peut concéder aussi longtemps qu'il n'y a pas de conflit entre les servitudes concédées.

Titulaires d'une servitude

Les lois en vigueur sur les servitudes prévoient trois approches pour définir qui peut détenir des servitudes de conservation :

1. les critères sont énoncés dans la loi, et les entités répondant à ces critères peuvent détenir des servitudes (p. ex. la *Loi sur les richesses du patrimoine* du Manitoba, l'Ontario, le Yukon, l'Île-du-Prince-Édouard);

2. un ministre ou un organisme gouvernemental reçoit le pouvoir discrétionnaire de désigner les titulaires admissibles, parfois selon des critères précis (p. ex. la *Loi sur les accords de conservation* du Manitoba, la Nouvelle-Écosse, Terre-Neuve-et-Labrador);

3. une combinaison de la première et de la deuxième approche dans laquelle des critères précis sont déterminés pour certains titulaires tandis que d'autres doivent être désignés (p. ex. la Saskatchewan, le Nouveau-Brunswick).

Dans certaines circonstances (p. ex. la *Natural Areas Protection Act* de l'Île-du-Prince-Édouard), la loi n'énonce pas de critères régissant quels organismes peuvent détenir des servitudes. En vertu de la loi de l'Île-du-Prince-Édouard, toute personne peut détenir une convention restrictive.

En règle générale, même lorsque la loi utilise l'une des deux premières approches pour réglementer quels organismes gouvernementaux peuvent détenir des servitudes, elle précise quels ordres de gouvernement et, parfois, quels organismes gouvernementaux peuvent détenir des servitudes (p. ex. la Colombie-Britannique, la *Loi sur les accords de conservation* du Manitoba).

La première et la troisième approche sont préférables parce qu'elles permettent aux organismes de se préparer à répondre aux critères législatifs afin de détenir des servitudes et de poursuivre sans attendre que le gouvernement les désigne en qualité de titulaire.

Quelle que soit l'approche utilisée dans la loi, les rédacteurs des lois en matière de servitudes de conservation devraient envisager et, au besoin, préciser des critères liés à ce qui suit :

- le genre de particuliers ou d'organismes pouvant détenir des servitudes — particuliers, entités constituées en société, fiducies;

- les niveaux de gouvernement (fédéral, provincial, administration municipale, Premières nations) et les ministères, départements et organismes gouvernementaux pouvant détenir des servitudes;

- si les servitudes peuvent être détenues conjointement;

- si les organismes détenant des servitudes devraient avoir un but caritatif ou une utilité publique;

- si les organismes détenant des servitudes devraient avoir des objectifs de conservation précis;

- si les organismes devraient occuper une présence nationale ou provinciale ou si les organismes régionaux et locaux peuvent être admissibles en qualité de titulaire;

- si les organismes qui ne résident pas au Canada peuvent détenir des servitudes, ce qui permettrait aux propriétaires fonciers d'obtenir des avantages fiscaux transfrontaliers.

En ce qui a trait au dernier point, la plupart des provinces et des territoires, voire la totalité, disposent d'une loi régissant la propriété de terres appartenant à des étrangers qui pourrait interdire ou limiter le nombre de servitudes de conservation appartenant à des non-résidents du Canada. À l'heure actuelle, les non-résidents doivent consulter les lois d'une compétence pour déterminer l'incidence de toute loi régissant la propriété de terres appartenant à des étrangers.

La loi devrait clairement indiquer que tous les ordres de gouvernement peuvent détenir des servitudes. Les occasions de protéger les terres de valeur liées aux parcs nationaux ou locaux, par exemple, peuvent être perdues si la législation provinciale ne mentionne pas clairement que le gouvernement fédéral et les administrations municipales peuvent détenir des servitudes.

Théoriquement, la loi en matière de servitudes de conservation devrait permettre tout un éventail de titulaires, le plus large possible, tout en essayant de veiller à ce que seuls les organismes non gouvernementaux ayant un engagement envers la conservation des terres et des ressources ainsi que l'expertise nécessaires pour remplir cet engagement puissent détenir des servitudes de conservation. À tout le moins, les organismes gouvernementaux fédéraux et provinciaux et les administrations municipales devraient pouvoir détenir des servitudes. De plus, les gouvernements des Premières nations devraient être admissibles en qualité de titulaires de servitudes. La loi devrait clairement indiquer que tous les ordres de gouvernement peuvent détenir des servitudes. Les occasions de protéger les terres de valeur liées aux parcs nationaux ou locaux, par exemple, peuvent être perdues si la législation provinciale ne mentionne pas clairement que le gouvernement fédéral et les administrations municipales peuvent détenir des servitudes.

Pour veiller à ce que les organismes non gouvernementaux aient à cœur la protection des terres et possèdent la capacité d'assurer une surveillance et une application continues des servitudes de conservation, et qu'ils en soient responsables, la loi habilitante devrait contenir des critères qui régissent quels organismes peuvent détenir des servitudes. Même si les organismes populaires et locaux peuvent lutter pour trouver des ressources, le fait de limiter les titulaires aux organismes provinciaux ou nationaux éliminera du nombre des titulaires les nombreux organismes de conservation locaux formés pour détenir des servitudes. Ainsi, l'expertise et l'énergie locales précieuses seront perdues. De plus, autoriser des titulaires locaux peut augmenter les dons de servitudes dans la mesure où les propriétaires fonciers sont plus voulants de faire don de servitudes aux organismes locaux qu'ils connaissent et en qui ils ont confiance.

Même si les organismes populaires et locaux peuvent lutter pour trouver des ressources, le fait de limiter les titulaires aux organismes provinciaux ou nationaux éliminera du nombre des titulaires les nombreux organismes de conservation locaux formés pour détenir des servitudes. Ainsi, l'expertise et l'énergie locales précieuses seront perdues.

En stipulant que l'une des fins des organismes non gouvernementaux est la conservation des terres (voir, par exemple, le Nouveau-Brunswick, la Saskatchewan et la *Uniform Conservation Easement Act* des États-Unis), la loi peut, au moins, faire en sorte que les organismes non gouvernementaux aient à cœur la conservation des terres.

Finalement, il est important que les servitudes de conservation puissent être détenues conjointement par deux ou plusieurs organismes gouvernementaux, par des organismes gouvernementaux et des titulaires non gouvernementaux ou par deux ou plusieurs titulaires non gouvernementaux. À l'heure actuelle, certaines compétences permettent, explicitement ou implicitement, que plus d'une entité détiennent une servitude de conservation. Dans d'autres compétences, cela peut être impossible ou on peut s'interroger à savoir si les servitudes peuvent être détenues conjointement. Par conséquent, les organismes doivent bien s'assurer que la détention conjointe est possible s'ils proposent de détenir conjointement une servitude de conservation.

Théoriquement, la loi habilitante exprimera clairement que les servitudes de conservation peuvent être détenues conjointement par deux ou plusieurs entités autorisées à en détenir. Le fait d'avoir des cotitulaires de servitudes peut aider à aborder certains problèmes liés au manque de ressources pour la surveillance et l'application continues des servitudes. Par exemple, le titulaire d'une servitude pourrait être un organisme de conservation local possédant les connaissances et l'expertise locales tandis que l'autre titulaire pourrait être un organisme gouvernemental ou un organisme de conservation national disposant d'un plus grand nombre de ressources humaines et financières. De façon similaire, des cotitulaires (p. ex. un organisme de conservation ayant un intérêt historique et un autre ayant un

intérêt de conservation) pourraient détenir une servitude ayant plusieurs fins. Chacun d'eux apporterait son expertise pour surveiller et appliquer la servitude touchant aux fins qui la concerne.

Enregistrement d'une servitude

La législation en matière de servitudes de conservation doit aborder la façon d'enregistrer les servitudes sur le titre de propriété pour faire en sorte que les propriétaires actuels et futurs soient liés par ses conditions. La question de l'enregistrement devrait être abordée par la législation sur les servitudes de conservation et, dans la mesure nécessaire, par les lois régissant l'enregistrement et les titres fonciers pour faire en sorte que les exigences en matière d'enregistrement soient claires et cohérentes.

Les questions suivantes aideront à mettre au point certaines questions liées à l'enregistrement :

- La loi mentionne-t-elle expressément que la servitude de conservation concédée en vertu de la loi lie les futurs propriétaires de la terre? Aucun doute ne doit subsister quant au fait qu'une servitude de conservation est rattachée à la terre et est exécutoire à l'égard des futurs propriétaires.

- Quand l'accord de servitude entre-t-il en vigueur — dès la signature ou dès l'enregistrement? Quand la servitude lie-t-elle les parties — immédiatement après la signature ou seulement lorsqu'elle est enregistrée? Quand lie-t-elle les futurs propriétaires de la terre? L'une des approches consiste à rendre l'accord de servitude exécutoire entre les parties dès la signature et opposable aux futurs propriétaires une fois enregistré. Si l'on considère qu'une servitude de conservation est un intérêt foncier, quand ce dernier est-il cédé — lors de la signature de l'accord de servitude ou lors de son enregistrement?

- Qui est responsable d'enregistrer la servitude de conservation — le propriétaire foncier, le titulaire de la servitude, le ministre responsable ou l'un d'entre d'eux? Si la loi est muette, une partie quelconque à la servitude peut-elle l'enregistrer? Théoriquement, soit le propriétaire foncier, soit le titulaire de la servitude devrait être en mesure d'enregistrer une servitude dûment signée. Le processus d'enregistrement offre une très grande souplesse et permet aux parties de négocier les responsabilités relatives à la servitude.

- Quelqu'un (p. ex. des organismes fédéraux, provinciaux ou locaux déterminés, des fiducies foncières provinciales ou nationales) devrait-il être avisé et recevoir une copie de la servitude enregistrée? L'avis pourrait tenir le gouvernement et d'autres organismes appropriés informés des activités liées à la servitude de conservation. Il pourrait également aider les organismes de conservation, les évaluateurs et les estimateurs à rassembler l'information.

- Comment les exigences d'enregistrement en vertu de la loi sur les titres fonciers seront-elles harmonisées à celles de la loi sur les servitudes? La meilleure approche consiste peut-être à refléter les exigences d'enregistrement quant à d'autres frais statutaires tels que les servitudes de services publics.

- Le processus d'enregistrement permettra-t-il d'enregistrer des documents de servitude de conservation complets, notamment un rapport de documentation initiale? Les régimes d'enregistrement des titres fonciers devraient pouvoir permettre l'enregistrement de longs documents, de cartes et de photographies de sorte que les servitudes complètes sont facilement accessibles aux futurs propriétaires fonciers et aux autres parties intéressées.

Surveillance d'une servitude

La surveillance des servitudes de conservation est un élément essentiel de l'administration continue d'une servitude. La loi sur les servitudes (ou les dispositions législatives connexes) doit aborder la question de la surveillance en autorisant les titulaires d'une servitude à négocier l'accès au bien y étant assujettie. La loi pourrait prévoir l'octroi d'un droit d'accès automatique aux titulaires d'une servitude. Cependant, il serait préférable que la loi autorise expressément le propriétaire foncier à accorder un droit de passage au titulaire de la servitude. En utilisant cette approche, les restrictions de la common law peuvent être surmontées, et le propriétaire foncier et le titulaire de la servitude peuvent négocier la nature du droit d'accès.

Mise en application d'une servitude

Les lois en matière de servitudes de conservation devraient aborder la question de la mise en application de sorte que les servitudes peuvent être mises en application de la manière la plus simple et la plus économique possible dans l'éventualité où une partie manquerait à une condition de la servitude. Les questions suivantes devraient être prises en compte :

- Qui peut mettre en application la servitude de conservation — le titulaire, le propriétaire foncier ou une tierce partie telle que le gouvernement ou un autre organisme de conservation? À tout le moins, les parties à la servitude devraient être en mesure de l'appliquer, et on devrait envisager sérieusement de déterminer si des droits de mise en application des tierces parties pourraient être concédés et à qui ces droits seraient concédés? Par exemple, la *Uniform Conservation Easement Act* aux États-Unis autorise que l'application par une tierce partie soit incluse dans un document de servitude.

- Si une tierce partie peut appliquer une servitude, sous quelles conditions devrait-elle pouvoir le faire?

- Quels sont les risques de conflits liés à l'application, par exemple, entre le titulaire d'une servitude et une autorité gouvernementale ou une autre entité habilitée à mettre en application la servitude? Est-il possible que plus d'une partie puissent mettre en application la servitude au détriment du propriétaire foncier?

- La loi devrait-elle établir un fonds pour l'intendance et l'application qui serait financé par des frais sur le transfert des terres assujetties à une servitude de conservation?

- Est-ce que la loi ou l'accord de servitude devrait comprendre des dispositions sur les modes substitutifs de règlement des différends, tels que la médiation et l'arbitrage? Théoriquement, la loi ne serait pas normative quant aux processus substitutifs de règlement des différends, mais permettraient aux parties de négocier les conditions qui leur conviennent le mieux.

- Quels sont les recours possibles en cas de manquement aux conditions de la servitude? Les recours contractuels et liés aux biens réels habituels devraient-ils tous être possibles? Des recours spéciaux devraient-ils être possibles? En Colombie-Britannique, par exemple, la loi prévoit qu'un accord de convention peut inclure une rente foncière, une sorte d'amende perçue en cas de manquement à la convention. La loi devrait être claire au sujet des recours possibles, particulièrement s'ils sont inhabituels, comme dans le cas de la rente foncière. Si elle est muette, peut-on tenir pour acquis que les recours habituels (dommages, injonction et ainsi de suite) sont possibles?

- Devant quel tribunal ou autre forum d'arbitrage une servitude peut-elle être appliquée?

- Qui devrait être responsable d'un manquement aux obligations d'une servitude?

- Un manquement à une servitude devrait-il aussi constituer une infraction?

Permettre aux tierces parties d'appliquer des servitudes ou de déléguer l'application à une tierce partie peut aider à aborder les problèmes de capacité auxquels les titulaires d'une servitude font face d'une manière semblable à celle de l'autorisation des cotitulaires. Les droits de mise en application peuvent être accordés ou délégués au gouvernement ou à des organismes disposant des ressources financières et humaines nécessaires pour effectuer une mise en application efficace. Les critères appliqués pour déterminer si un organisme est admissible en qualité de titulaire d'une convention devraient également être appliqués pour déterminer s'il est admissible à recevoir les droits de mise en application d'une tierce partie.

Cession, modification et résiliation

Il est essentiel que la loi en matière de servitudes de conservation autorise les parties à composer avec les changements au fil du temps, changements apportés soit aux organismes qui sont parties à la servitude de conservation, soit à la terre même.

À tout le moins, la loi sur les servitudes de conservation devrait prévoir que les servitudes de conservation sont cessibles à tout organisme admissible à détenir une servitude en tout premier lieu et devrait aborder la question du décès des titulaires de servitudes ou de leur dissolution.

Les organismes peuvent ne pas exister indéfiniment, mais la plupart des servitudes de conservation y sont destinées. Un organisme détenant une servitude de conservation peut se dissoudre ou établir d'autres priorités. De plus, certaines compétences autorisent les particuliers à détenir des servitudes, et ces particuliers ont manifestement une durée de vie limitée. Il doit exister un mécanisme par lequel un tel organisme peut céder la servitude à un autre organisme approprié. Cela peut constituer un sujet de négociation entre les parties initiales à l'accord de servitude ou être régi par la loi. À tout le moins, cependant, la loi sur les servitudes de conservation devrait prévoir que les servitudes de conservation sont cessibles à tout organisme admissible à détenir une servitude en tout premier lieu et devrait aborder la question du décès des titulaires de servitudes ou de leur dissolution.

Les solutions législatives possibles à la dissolution d'un titulaire d'une servitude sont notamment :

- permettre à l'organisme de fixer une période (de six à douze mois) pour céder la servitude à un autre titulaire admissible;

- permettre une période pour rétablir le statut de l'organisme avant qu'une cession soit exigée;

- permettre au ministre responsable d'ordonner la cession d'une convention à un organisme admissible (cela pourrait être uniquement une solution de rechange après avoir donné une première chance au titulaire de céder la servitude même);

- exiger que toutes les servitudes contiennent une disposition désignant un organisme suppléant ou un particulier si le titulaire est dissout ou décède;

- préciser que la servitude est automatiquement transférée à un ministère ou à un organisme gouvernemental précis si le titulaire est dissout.

La plupart de ces solutions devront être mentionnées dans la loi habilitante.

Sinon, la loi peut prévoir qu'une servitude de conservation est cessible, mais autoriser les parties à négocier les conditions liées à la cession. Il faudrait peut-être prévoir une des solutions susmentionnées si les parties n'arrivent pas à s'entendre.

Quelles que soient les dispositions en matière de cession, le consentement de l'organisme qui se verra céder la servitude doit être obtenu avant la cession en vue de faire en sorte que l'organisme est prêt à assumer les obligations liées au titre de la servitude, notamment une surveillance et une application continues au besoin.

La loi devrait également aborder la question de la modification et de la résiliation de l'accord de servitude. Les changements apportés à la terre pourraient nécessiter des modifications à l'accord de servitude ou, dans certains cas, la suppression de l'objet de la servitude. Dans de telles circonstances, les parties devraient pouvoir modifier ou résilier une servitude de conservation. La loi habilitante doit également préciser les circonstances dans lesquelles une servitude pourrait être modifiée ou résiliée.

Les rédacteurs de lois devraient envisager s'ils doivent prévoir une juste indemnisation lorsqu'une servitude de conservation est résiliée par une autorité externe telle qu'un tribunal ou une autorité gouvernementale. Une indemnisation conforme à celle prévue par les dispositions législatives en matière d'expropriation reconnaîtrait l'investissement des titulaires d'une servitude et l'engagement des concédants à l'égard de la conservation. De plus, la résiliation dans ces circonstances pourrait entraîner des conséquences fiscales défavorables (par exemple, le changement non autorisé de la taxe d'utilisation ou de disposition des dons écologiques) pour le titulaire de la servitude. Une disposition sur l'indemnisation pourrait protéger les titulaires contre les conséquences négatives.

Les parties initiales tout comme les futurs propriétaires fonciers et les cessionnaires du titulaire de la servitude devraient avoir la capacité de modifier un accord de servitude. La loi devrait prévoir que les modifications de servitude doivent faire l'objet d'une entente écrite par les parties à la servitude et être enregistrées de la même manière que la servitude initiale.

De façon similaire, une disposition législative devrait être prévue pour la résiliation de servitudes de conservation. La résiliation peut être effectuée soit unilatéralement par le titulaire de la servitude (comme en Colombie-Britannique), soit par accord des parties.

La loi devrait spécifier si une servitude peut être cédée, modifiée ou résiliée par les parties seulement ou si l'autorisation du gouvernement ou d'un tribunal est nécessaire.

Durée

En général, les servitudes de conservation ont pour objet de fournir une protection permanente aux terres. La législation sur les servitudes de conservation doit par

conséquent faire en sorte que les servitudes puissent être concédées à perpétuité. Cela peut également être nécessaire pour rendre admissibles aux avantages fiscaux les dons de servitudes de conservation. Pour obtenir une souplesse maximale, la législation devrait permettre que les servitudes soient concédées pour une période déterminée également (voir la loi du Nouveau-Brunswick).

Comme c'est le cas dans d'autres domaines (p. ex. l'enregistrement), la législation sur les servitudes doit être harmonisée avec d'autres lois connexes. Par exemple, comme l'indique l'examen de la législation de l'Ontario de la partie 2, lorsque aucune condition n'est prévue dans une servitude, l'intérêt est censé expirer 40 ans après l'enregistrement, et peut être rayé du registre. On se demande si le fait d'indiquer dans un document de servitude qu'une servitude est concédée à perpétuité équivaut à établir une durée à la servitude. Si tel est le cas, il faudrait établir clairement dans la loi en matière de servitudes de conservation qu'en dépit de tout ce que dit la *Loi sur l'enregistrement des actes,* une servitude peut être concédée à perpétuité et ne sera pas rayée du registre à moins d'être expressément résiliée.

Relation avec les autres lois

La loi en matière de servitudes de conservation ne fonctionne pas dans le vide législatif. Certains des points mentionnés précédemment ayant trait à la rédaction d'une loi en matière de servitudes seront abordés dans différentes lois telles que les lois régissant l'enregistrement foncier ou d'autres lois relatives aux biens réels. En outre, la concession d'une servitude de conservation peut avoir des répercussions fiscales.

Il est important que la loi en matière de servitudes de conservation soit en harmonie avec les autres lois connexes ou, du moins, que toute incompatibilité soit notée et traitée clairement.

Il est important que la loi en matière de servitudes de conservation soit en harmonie avec les autres lois connexes ou, du moins, que toute incompatibilité soit notée et traitée clairement. La présente partie examine la relation entre la loi en matière de servitudes et les autres lois sélectionnées. Certaines des questions mentionnées dans cette partie ont été soulevées dans d'autres parties du présent rapport.

Législation fiscale

La législation fiscale ainsi que les lois sur l'impôt foncier ont fait l'objet d'une discussion détaillée à la partie 3. La présente partie fera ressortir seulement quelques points sur la relation entre la loi sur les servitudes et la législation fiscale.

Dispositions législatives en matière d'impôt sur le revenu

Le transfert de servitudes de conservation peut entraîner des répercussions fiscales. La vente d'une servitude de conservation sera traitée comme la vente de tout autre intérêt sur des biens réels et peut entraîner un gain en capital ou d'autres types de revenus. D'autre part, des dons de servitudes de conservation peuvent entraîner des avantages fiscaux importants, particulièrement si le don est admissible à titre de don écologique. Par conséquent, il est important que la loi provinciale en matière de servitudes de conservation soit rédigée de manière à permettre de faire en sorte que les servitudes de conservation puissent être admissibles en qualité de dons écologiques.

La tâche consistant à harmoniser la législation fiscale et les lois en matière de servitudes pourrait être simplifiée si la loi concernant l'impôt sur le revenu comprenait des exigences plus précises pour les dons écologiques.

Par exemple, bien que la *Loi de l'impôt sur le revenu* du gouvernement fédéral contienne peu de critères spécifiques sur ce qui constitue un don écologique, les responsables du Programme des dons écologiques et l'Agence du revenu du Canada considèrent que seules les servitudes concédées à perpétuité sont admissibles comme dons écologiques. La loi sur les servitudes devrait, par conséquent, permettre de concéder des servitudes de conservation à perpétuité. La tâche consistant à harmoniser la législation fiscale et les lois en matière de servitudes pourrait être simplifiée si la loi concernant l'impôt sur le revenu comprenait des exigences plus précises pour les dons écologiques.

Le transfert de servitudes de conservation peut également influer sur la TPS et entraîner une augmentation du montant d'argent dont l'éventuel titulaire d'une servitude aurait besoin pour effectuer une transaction même si ce montant est remboursé à une date ultérieure. Les parties prenant part à la transaction concernant une servitude de conservation doivent obtenir des conseils fiscaux dès que possible afin de déterminer les incidences de la législation fiscale sur cette transaction.

Les auteurs de la *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation* suggèrent d'être prudent au moment d'intégrer les questions fiscales aux dispositions de base des servitudes de conservation et qu'il serait peut-être préférable d'aborder ces questions dans différentes lois ou dans différentes parties d'une loi.

Lois sur l'impôt foncier et les impôts relatifs au transfert de propriété

Tel que décrit à la partie 3, la mise en place d'une servitude de conservation pourrait influer sur les impôts fonciers en changeant la catégorie d'évaluation, la catégorie d'imposition ou les deux. Bien que le fait de supprimer les possibilités d'aménagement d'une parcelle en mettant en place une servitude diminue souvent (mais pas toujours) les valeurs de la propriété, il ne faut pas toujours en conclure que les lois d'une compétence permettront de réduire les impôts fonciers. Comme l'indique la partie 3, dans certaines provinces, une servitude de conservation qui interdit une activité agricole en vue de préserver des valeurs de conservation pourrait avoir comme effet d'augmenter considérablement les impôts en exigeant que la terre ne fasse l'objet d'aucun traitement fiscal préférentiel comme terre agricole. Lorsque cette restriction ne s'applique pas, un allègement de l'impôt foncier serait disponible sans réforme fiscale si un propriétaire foncier démontrait qu'une servitude de conservation réduisait la valeur de la terre. Cependant, une réforme fiscale dans ce secteur pourrait encourager davantage l'utilisation des servitudes de conservation.

Les mesures visant l'allègement de l'impôt foncier ont fait l'objet d'une discussion détaillée à la partie 3. En résumé, les types de dispositions suivants pourraient être incorporés à une servitude de conservation ou aux lois régissant l'impôt foncier en vue d'inciter les propriétaires fonciers à accorder des servitudes de conservation :

- une exemption totale ou partielle d'impôt foncier pour les terres assujetties à une servitude de conservation;

- une nouvelle catégorie d'évaluation pour les terres protégées;

- une nouvelle catégorie d'imposition pour les terres protégées;

- une orientation pour les évaluateurs afin qu'ils tiennent compte de l'incidence, sur la valeur de la propriété, d'une servitude de conservation sur des terres (bien que cela ajoute peu à ce que les évaluateurs devraient déjà faire);

- des remboursements d'impôt foncier.

Une autre question qui devrait être abordée est celle de l'incidence d'une vente pour taxe sur des terres assujetties à une servitude de conservation. En règle générale, la législation provinciale prévoit que les administrations municipales peuvent vendre une terre de leur compétence afin de récupérer un impôt foncier impayé. Lorsque la propriété est transférée en raison d'une vente pour taxe, de nombreuses sortes de charges pesant sur le titre de propriété sont abandonnées. Il faudrait penser à faire en sorte que les lois sur les ventes pour taxe précisent qu'une servitude de conservation sur une propriété vendue lors d'une vente pour taxe ne doit pas être rayée d'un titre.

Tel que discuté à la partie 3, des impôts relatifs au transfert de propriété sont imposées dans certaines provinces. Les législateurs peuvent souhaiter appliquer une exemption aux impôts relatifs au transfert de propriété pour les terres assujetties à une servitude de conservation ou celles pour lesquelles le cédant ou le cessionnaire exprime l'intention d'enregistrer une servitude de conservation dans un délai précis.

Répercussions pour les administrations municipales

Si les servitudes de conservation diminuent la valeur imposable des terres, il pourrait y avoir une réduction des revenus fiscaux de l'administration municipale. Il a été suggéré que les administrations municipales soient indemnisées par la province ou le secteur privé pour les pertes enregistrées quant à leur assiette fiscale découlant de changements apportés aux procédures d'évaluation liées aux lois en matière de servitudes de conservation.[329] Cependant, de nombreux travaux réalisés dans ce domaine ont mené à la conclusion que toute ramification de l'impôt foncier des servitudes de conservation serait minime ou neutre pour un certain nombre de raisons :

- en Colombie-Britannique, par exemple, on a calculé que seul un petit pourcentage (0,4 p. 100) des terres serait probablement pris en compte par les organismes non gouvernementaux pour l'établissement de conventions de conservation aux fins de la protection de l'habitat;

- le nombre de parcelles protégées par des servitudes de conservation, qui ont également une valeur d'aménagement (et, par conséquent, des valeurs imposables plus élevées) serait probablement minime;

- habituellement, la servitude de conservation serait exécutée sur un bien foncier rural et structurée de manière à permettre une utilisation continue des zones aménagées des terres aux fins existantes;

- même lorsque les terres possèdent une valeur d'aménagement ou une autre valeur pertinente pour les recettes fiscales foncières, une servitude de conservation n'affectera pas toujours toute la parcelle, et d'autres utilisations seront encore possibles;

- les servitudes de conservation peuvent augmenter les valeurs de la propriété dans certaines circonstances;

- la protection de terres importantes peut rendre des services écologiques irremplaçables (ou dont le remplacement serait coûteux) d'une grande valeur;

---

329 Recommandation du Forum sur les terres humides durables (1990) cité dans Thea M. Silver, Ian Attridge, Maria MacRae, Kenneth W. Cox, *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle,* à la page 36.

- la meilleure qualité de vie découlant de la protection de certaines terres peut attirer des entreprises connexes imposées à un taux plus élevé;

- les servitudes de conservation seront souvent mises en place sur des terres dont la valeur est déjà évaluée comme faible ou nulle.

Un travail continu dans ce domaine aidera les promoteurs de l'utilisation des servitudes de conservation à travailler avec les administrations municipales pour aborder les préoccupations à l'égard de la réduction des recettes fiscales et à encourager les administrations municipales à mettre en œuvre des mesures incitatives fiscales foncières appropriées pour les servitudes de conservation.

Lois concernant l'enregistrement des titres fonciers et autres lois liées aux terres

L'introduction de la partie 2 comporte une discussion sur les différents régimes d'enregistrement des titres utilisés au Canada. Les lois en matière de servitudes de conservation ainsi que celles sur les titres fonciers doivent aborder la façon dont les servitudes de conservation sont enregistrées sur le titre foncier. Pour veiller à ce que les servitudes de conservation lient les futurs propriétaires de terres, les lois devraient établir un processus d'enregistrement pour les servitudes de conservation, soit en créant un processus spécifique, soit en précisant que les servitudes de conservation seront enregistrées comme les autres charges foncières.

Pour veiller à ce que les servitudes de conservation lient les futurs propriétaires de terres, les lois devraient établir un processus d'enregistrement pour les servitudes de conservation, soit en créant un processus spécifique, soit en précisant que les servitudes de conservation seront enregistrées comme les autres charges foncières.

Les procédures d'enregistrement peuvent inclure des sujets tels que la personne responsable de l'enregistrement, les étapes comprises dans l'enregistrement d'une servitude de conservation, les frais d'enregistrement, l'enregistrement des modifications ou des résiliations de servitudes. Tel que discuté précédemment (voir la section intitulée Durée), les lois sur les servitudes et régissant les titres fonciers doivent être en harmonie pour veiller à ce que l'intention des lois sur les servitudes ne soit pas compromise.

Les autres questions découlant des conflits éventuels entre les lois en matière de servitudes de conservation et les lois connexes sont en général les suivantes :

- harmoniser les lois sur les servitudes et la législation établissant les circonstances en vertu desquelles un propriétaire foncier peut présenter une demande au tribunal pour supprimer une servitude, une convention ou une autre charge d'un titre (voir la discussion à la section intitulée Suppression des restrictions de la common law);

- clarifier qui peut résilier une servitude ou la modifier (voir ci-dessus la section intitulée Cession, modification et résiliation);

- les incidences d'une forclusion sur une terre assujettie à une servitude de conservation — si la servitude est éteinte par forclusion du titre; comme pour les ventes pour taxe, les lois sur les servitudes de conservation ou d'autres lois pertinentes devraient faire en sorte que les servitudes de conservation ne soient pas rayées du titre lors des procédures de forclusion.

Planification et expropriation

Bien que les questions de planification et d'expropriation ne soient généralement pas prises en compte dans les lois en matière de servitudes de conservation, certaines questions connexes devraient être abordées. Par exemple, une servitude de conservation couvrant seulement une partie d'une parcelle de terre peut être assujettie aux exigences d'approbation d'une disjonction ou d'une subdivision, ce qui peut indûment retarder les transactions d'une convention. Ainsi, il peut être utile que les lois sur les servitudes de conservation ou l'utilisation des terres exemptent les servitudes de conservation des procédures de disjonction et de subdivision. Une autre solution pourrait consister à ce qu'une servitude couvre une parcelle de terre entière tout en n'appliquant les restrictions sur l'utilisation des terres qu'à une partie de la parcelle. L'un des inconvénients de cette approche est que cela exigera probablement la réalisation d'un arpentage, ce qui peut être coûteux.

Comme dans le cas de procédures de forclusion et de ventes pour taxe, lorsqu'une terre est expropriée, une servitude de conservation enregistrée de manière à grever les biens peut être retirée du titre de la propriété. Cela irait à l'encontre du but de la servitude et des lois en cette matière de manière générale. Il faut envisager sérieusement d'exempter les servitudes de conservation de cet aspect des lois en matière d'expropriation. Autrement, ces lois pourraient exiger que le processus d'expropriation détermine si l'expropriation sert un intérêt public plus important que la servitude de conservation. Quoi qu'il en soit, les lois en matière d'expropriation devraient faire en sorte que, si les terres assujetties à une servitude de conservation sont expropriées, le titulaire de la servitude soit indemnisé de façon appropriée, soit financièrement, soit en recevant une servitude équivalente.

Autres relations à prendre en compte

Un certain nombre d'autres questions ainsi que le degré auquel elles sont abordées par les lois devraient faire l'objet d'un examen au moment de rédiger une loi sur les servitudes de conservation. Ces questions sont notamment les suivantes :

- les questions liées à la responsabilité de l'occupant ainsi que la common law et les dispositions législatives régissant la responsabilité de l'occupant. Cette

responsabilité devrait être examinée pour veiller à ce que les servitudes prévoyant l'accès par le public ne chargent pas inutilement le propriétaire foncier ou l'occupant des terres ayant la responsabilité des accidents;

- harmoniser la relation entre les servitudes de conservation et les lois régissant l'utilisation des terres agricoles et forestières — si les servitudes de conservation peuvent limiter l'agriculture et la récolte du bois;

- comment les servitudes de conservation se rapportent aux aires aquatiques et l'incidence des servitudes sur les droits et les responsabilités relatifs à l'eau;

- comment les servitudes de conservation ont une incidence sur les droits d'exploitation des ressources souterraines, telles que les minéraux et le pétrole, et sur leur exploitation;

- la concession de servitudes de conservation dans les testaments;

- comment les servitudes de conservation ont une incidence sur le règlement des revendications territoriales des peuples autochtones.

Il est important que les législateurs et les organismes gouvernementaux s'assurent que les lois et les politiques dans ces domaines complètent celles sur les servitudes de conservation et que les buts des lois sur les servitudes ne soient pas contrecarrés par des objectifs contradictoires.

PARTIE 6

LES SERVITUDES DE CONSERVATION DEVANT LES TRIBUNAUX

Canada

Les tribunaux canadiens n'ont pas encore été demandés d'interpréter ou de mettre en application les servitudes de conservation ayant un fondement législatif au Canada et ne sont que rarement appelés à envisager d'autres sortes de servitudes, telles que les servitudes patrimoniales. Dans un cas en Ontario,[330] par exemple, le tribunal a jugé qu'un accord de servitude patrimoniale enregistré en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* interdisait la destruction d'un presbytère, ce qui aurait été par ailleurs permis en vertu des dispositions de la *Loi sur le code du bâtiment*. Il a jugé que l'accord de servitude a été créé dans le cadre d'un ensemble de lois visant à protéger les édifices du patrimoine en Ontario et que la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* accorde la priorité à l'accord de servitude en cas d'incompatibilité avec d'autres parties des dispositions législatives. Le tribunal a déclaré que les accords de servitude permettent aux propriétaires fonciers et aux municipalités d'élargir la protection des bâtiments historiques au-delà de ce qui est prévu ailleurs dans la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Bien qu'il existe une jurisprudence considérable concernant les servitudes et les conventions restrictives de la common law, la majorité de cette jurisprudence n'est pas pertinente en ce qui concerne les servitudes et les conventions autorisées par une loi. Tel que discuté, la loi a éliminé plusieurs des caractéristiques les plus importantes des servitudes et des conventions de la common law. Ces caractéristiques — la nécessité d'avoir deux parcelles de terre, l'une avantagée et l'autre désavantagée par la servitude ou la convention, l'exigence qu'une convention n'impose que des restrictions et non des obligations positives — ont entraîné des litiges dans le passé et continuent de faire l'objet de poursuites en justice. Cette jurisprudence n'offre aucune aide quant à l'anticipation de l'approche utilisée par le tribunal pour interpréter et mettre en application les servitudes législatives.

Toutefois, un certain nombre de cas canadiens abordent les principes à appliquer lors de l'interprétation des conventions restrictives de la common law. Certains de ces principes et certaines de ces approches peuvent également être pertinents pour les instruments fondés sur la loi, bien que la portée d'une telle pertinence n'ait pas encore été déterminée. Les cas suivants sont caractéristiques de la manière dont les tribunaux abordent l'interprétation des conventions restrictives.

---

330 *La Corporation épiscopale catholique romaine du diocèse de Peterborough* c. *Cobourg (Ville)* (1998), 40 O.R. (3d) 187, 46 M.P.L.R. (2d) 195 (Division générale).

À l'égard de l'interprétation des conventions restrictives de la common law, par exemple, il a été stipulé que :

> Le point de départ de la demande de renseignements est, évidemment, un examen minutieux du libellé de la convention et du document entier qui le renferme. Par contre, le tribunal tiendra également souvent compte de la preuve des circonstances au moment où la convention a été conclue et des autres preuves extrinsèques afin de régler les ambiguïtés du texte…
>
> Il est bien établi que les conventions restrictives sont interprétées de manière stricte. Les ambiguïtés sont réglées en faveur de la non-application [traduction].[331]

On n'a pas encore déterminé dans quelle mesure ces deux derniers principes s'appliqueront à l'interprétation des conventions ou des servitudes de conservation législatives. Voir la discussion ci-dessous sur la jurisprudence américaine.

Un tribunal peut refuser de mettre en application une convention restrictive si la signification des termes employés dans la convention est incertaine. Récemment, dans un cas en Colombie-Britannique,[332] le demandeur a sollicité une injonction permanente, prétendant que les défendeurs avaient contrevenu à une convention restrictive. La convention stipulait ce qui suit :

> Ci-après, aucune exploitation forestière ne peut avoir lieu et aucune végétation ou vie végétale ne doit être perturbée, supprimée ou faire l'objet d'une atteinte sur la présente partie du fonds servant composé du bassin hydrographique du service d'eau de la communauté actuellement connu sous le nom de Wilderness Mountain Water Corporation [traduction].

Les défendeurs, acheteurs du fonds grevé par la convention, ont mené à bien sur la terre des activités qui, aux dires du demandeur, ont violé les conditions de la convention. Le demandeur a sollicité une injonction pour empêcher les activités qu'il prétend dommageables pour le bassin hydrographique.

Le tribunal a conclu que la convention restrictive était nulle pour cause d'incertitude et donc inexécutable. Il a réitéré qu'une convention restrictive est interprétée de manière stricte et que l'ambiguïté est réglée en faveur de la non-application. L'ambiguïté, dans cette convention restrictive, provenait de la définition de « bassin hydrographique ». Le tribunal a jugé, selon la preuve, qu'il y avait dix bassins différents sur la terre et que, étant donné qu'il n'était pas possible de déterminer lequel était protégé par la convention, il ne pouvait l'appliquer.

---

331 *Kirk* c. *Distacom* (1996), 4 R.P.R. (3d) 240 (B.C.C.A.), paragraphes 21 et 23.

332 *Mt. Matheson Conservation Society* c. *573132 B.C. Ltd.* (2002), 3 R.P.R. (4th) 146, 48 C.E.L.R. (N.S.) 78 (B.C.S.C.).

Le tribunal a comparé la convention restrictive aux nouvelles conventions de conservation législatives qui ont été placées sur la terre et noté que, « tout à fait contrairement au libellé vague de [la première convention restrictive, les nouvelles conventions] identifient les bassins hydrographiques… dans un plan de renvoi » [traduction].[333] De plus, les nouvelles conventions de conservation renvoient de manière expresse au besoin de protéger les zones précises des bassins hydrographiques ayant été arpentés. Le tribunal a souligné que le plan qui les accompagne ne laisse aucun doute quant à l'emplacement exact des bassins hydrographiques devant être protégés par la convention de conservation.

Dans un autre cas,[334] une convention restrictive stipulant que « aucune activité liée à un commerce ou à une industrie ne doit être effectuée sur les lots [traduction] » a été confirmée. Le tribunal a déclaré que :

> Dans le présent cas, il est clair à mes yeux que l'objet de la convention restrictive pertinente était la préservation des terres de manière à exclure les commerces et les industries, ainsi que le maintien du caractère et des avantages esthétiques des propriétés du bord d'un lac… L'une des restrictions imposées consiste en l'utilisation des terres à des fins commerciales ou industrielles. Du moment que le tribunal est en mesure de déterminer les utilisations commerciales et industrielles des terres, selon moi, les termes employés dans la convention sont clairement exprimés et exécutoires [traduction].[335]

Le tribunal a jugé que les terrains de camping et de caravanage se trouvant sur la terre étaient des commerces qui violaient la convention restrictive. Malgré une telle constatation, le tribunal a refusé de mettre en application la convention parce que d'autres propriétés assujetties à la convention avaient également été exploitées selon des critères commerciaux (des voisins avaient bâti une marina et un motel), mais le demandeur n'avait rien fait pour appliquer la convention restrictive à de tels développements commerciaux. Le tribunal a soulevé qu'une partie, en consentant à ce que la convention soit violée, peut perdre son droit de la mettre en application par injonction.[336]

Dans un cas en Ontario,[337] une convention restrictive stipulait que les propriétaires de la terre et leurs cessionnaires « ne doivent pas utiliser les terres mentionnées aux présentes pour toute fin autre que celles prévues par résolution du conseil [municipal] » [traduction]. Le tribunal a jugé que cette convention était beaucoup trop incertaine pour être exécutoire :

---

333 *Mt. Matheson Conservation Society* c. *573132 B.C. Ltd.*, par. 48.
334 *Turney* c. *Lubin*, [1980] 1 W.W.R. 35; (1979) 14 B.C.L.R. 329; (1979) 10 R.P.R. 89 (B.C.S.C.).
335 *Turney* c. *Lubin*, par. 13.
336 *Turney* c. *Lubin*, par. 20.
337 *Re Sekretov and City of Toronto*, [1973] 2 O.R. 161 (Ont. C.A.).

> La convention telle qu'exprimée dans le transfert est ainsi sujette à l'interprétation voulant que l'utilisation à laquelle la terre peut être ou ne pas être soumise dépend de la volonté du conseil, qui doit être exprimée par une ou des résolutions à adopter à une date ultérieure au besoin. Je ne peux rien imaginer de plus incertain et indéfini qu'une disposition du genre si, par la convention, une corporation municipale a prétendu se réserver le droit de dicter et de contrôler par résolution les utilisations qu'on pourrait faire de la terre en question [traduction].[338]

Bien qu'il n'existe pas de jurisprudence canadienne tenant compte des servitudes de conservation législatives, les cas du Canada tels que ceux décrits ci-dessus, de concert avec la jurisprudence américaine décrite ci-dessous, indiquent le type d'approche que les tribunaux canadiens peuvent adopter pour interpréter et mettre en application les servitudes de conservation législatives et peuvent offrir une orientation pour une rédaction efficace des documents.

États-Unis

Même aux États-Unis, où les servitudes de conservation sont utilisées depuis plus de 30 ans, « l'application de la loi sur les servitudes de conservation est toujours quasi inexistante… ».[339] Par contre, les cas existants indiquent que l'interprétation des termes employés dans la convention est essentielle pour déterminer si elle est exécutoire ou non. Ainsi, une grande partie de la jurisprudence américaine sur la force exécutoire des servitudes de conservation porte sur les principes de l'interprétation des lois. Bien que ces principes soient américains, ils ressemblent aux approches canadiennes à l'interprétation des lois. Les principes des cas américains peuvent donc être utiles pour les propriétaires fonciers et les fiducies foncières au Canada qui concluent des servitudes de conservation.[340]

---

338 *Re Sekretov and City of Toronto*, [1973] 2 O.R. 161 (Ont. C.A.).

339 Andrew Dana, « The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts », dans *The Back Forty,* vol. 8, nº 1, janvier/février 1999.

340 Cette section ne contient pas un examen exhaustif des cas de servitudes de conservation aux États-Unis. Elle identifie plutôt des principes et fournit des exemples de la façon dont les tribunaux américains interprètent et appliquent (ou n'appliquent pas) les restrictions en matière de conservation. Les auteurs ont examiné Andrew Dana, « The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts » et Melissa Thompson et Jessica Jay, « An Examination of Court Opinions on the Enforcement and Defense of Conservation Easements and Other Conservation and Preservation Tools: Themes and Approaches to Date », 78 Denver Univ. Law Rev. 373, 2001, ainsi qu'une gamme de cas d'application de la loi des tribunaux fédéraux et étatiques liés à la préparation de cette section. Sans compter certaines exceptions, les auteurs n'ont pas inclu dans l'examen les cas liés aux conséquences fiscales des servitudes de conservation.

Quelques principes généraux

Un commentateur a déclaré ce qui suit :[341]

> Dans… les cas d'application de la loi, les questions sur lesquelles les tribunaux sont susceptibles de statuer comprennent : a) *les questions de droit*; b) *les questions de fait*. Les questions de droit incluent des questions fondamentales telles que les suivantes : Quels sont les droits respectifs des parties? Une disposition de la servitude de conservation est-elle ambiguë? Comment doit-on interpréter une clause particulière d'une servitude de conservation? Par opposition, les questions de fait incluent des questions telles que : Que fait vraiment un propriétaire foncier ou une fiducie foncière sur la terre? Quelles sont les activités particulières qui soutiennent les allégations d'infraction à la servitude?

Dans la jurisprudence tant américaine que canadienne, les cas d'application des servitudes de conservation se concentrent généralement sur la signification et la portée des termes précis des servitudes :

> En règle générale, lorsqu'on leur demande d'interpréter la signification des servitudes de conservation devant des allégations d'infraction à la servitude, les tribunaux se penchent d'abord sur les « formulations claires » du document même de la servitude. « Les actes formalistes, tels que les contrats, sont interprétés selon l'intention des parties dans la mesure où il est possible de discerner cette intention à partir du texte de l'instrument… Si un acte formaliste n'est pas ambigu, le rôle du tribunal se limite à appliquer la signification de son libellé… »
>
> Les tribunaux considèrent que le libellé explicite des servitudes de conservation détermine les intentions des parties. Lors de l'analyse du libellé des servitudes de conservation, on donne aux mots « leur signification courante et habituelle » telle que comprise par une « personne raisonnable ». … Si le libellé est clair, il régira les droits et les responsabilités des parties… [citations omises].[342]

Comme au Canada, les tribunaux des États-Unis ont indiqué qu'ils regarderont au-delà de la portée du document de la servitude de conservation pour tenir compte d'une autre preuve dans le but de déterminer l'intention des parties uniquement si le libellé de la servitude est ambigu. Un terme dans une servitude de conservation sera considéré ambigu s'il est « logiquement susceptible de différentes interprétations »

---

341 Andrew Dana, « The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts ».

342 Andrew Dana, « The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts ».

[traduction].[343] Par contre, un terme n'est pas ambigu simplement parce que les parties à une action font valoir qu'il revêt différentes significations. Il revient au tribunal de décider s'il est ambigu. Il s'agit d'une question de droit.[344]

Comment les tribunaux déterminent-ils l'intention des parties? Un tribunal a déclaré que :

> Un instrument qui crée une servitude est interprété selon les intentions des parties… Lorsqu'il détermine ces intentions, le tribunal devrait se pencher sur le libellé de l'instrument et sur les circonstances à l'époque de la transaction… Les circonstances peuvent inclure l'état de la chose transférée, l'objet à obtenir et l'interprétation pratique donnée par les parties en tenant compte de leur comportement [traduction].[345]

Lorsque les ambiguïtés ne peuvent être clarifiées par un examen du document même et que l'intention des parties ne peut être facilement déterminée, les tribunaux appliqueront des principes d'interprétation pour déterminer la signification du libellé de la convention ou de la servitude. La jurisprudence américaine n'a pas encore réglé la question concernant la mesure dans laquelle les tribunaux appliqueront les règles de la common law à l'interprétation des conventions restrictives (p. ex. qu'elles devraient être interprétées strictement au détriment du rédacteur) pour interpréter les servitudes et les conventions législatives. Dans certains cas, les tribunaux appliquent ces principes restrictifs en faisant valoir, par exemple, que « les restrictions sur les terres devraient être interprétées en faveur de l'utilisation libre des terres contre la partie qui demande la mise en application » [traduction].[346] En appliquant ces principes, le tribunal, à l'occasion, a rejeté les arguments selon lesquels ces principes devraient être appliqués uniquement aux conventions restrictives, et non aux instruments de conservation.[347]

Dans d'autres cas, les tribunaux appliquent des principes d'interprétation plus susceptibles de reconnaître les différents objets des restrictions de conservation législatives :

> Une restriction, telle qu'un acte formaliste, « doit être interprétée pour donner effet à l'intention des parties de la manière manifestée par le libellé, compte tenu des faits essentiels et pertinents dont ils avaient connaissance au moment où elle a été exécutée ». …De plus, « la restriction 'doit être interprétée

---

343 Par exemple, *Sagalyn* c. *Foundation for Historic Georgetown*, 691 A. 2d 107, (D.C.App. 1997).

344 *Bagley* c. *Foundation for Historic Georgetown*, 647 A.2d 1110 (D.C.App. 1994).

345 *Smith* c. *Jack Nicklaus Dev. Corp.*, 225 Ill.App. 3d 384 (Ill.App. 1992), à 391.

346 Par exemple, *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown* c. *Arnold*, 651 A.2d 794 (D.C.Cir. 1994). Voir également l'instance *Southbury* discutée ci-dessous.

347 Voir, par exemple, *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown* c. *Arnold.*

> avantageusement, selon l'objet apparent de la protection ou de l'avantage… qu'elle devait protéger ou promouvoir' » [traduction].[348]

Dans les déclarations suivantes, les tribunaux ont reconnu l'intérêt public des restrictions de conservation et adopté une approche à l'interprétation et à la mise en application des restrictions du point de vue suivant :

> En plus de ses avantages sociaux, une restriction de conservation cède un avantage économique au concédant de la restriction et aux propriétaires subséquents du bien… En retour de cet avantage offert au propriétaire, il est raisonnable que la restriction de conservation soit protégée contre les exemptions opportunes qui vont à l'encontre du but recherché qui est de garder la terre à l'état naturel.[349]

> Lorsque le bénéficiaire de la restriction est le public et que la restriction renforce une utilité publique énoncée par la loi, les anciennes règles de la common law empêchant la création et la mise en application de servitudes en général [une servitude non attachée à la terre et qui prend généralement fin lors du décès de son titulaire] ne sont pas exécutoires de manière continue. Dans un tel cas, la question appropriée consiste à savoir si le marché contrevenait à l'ordre public lorsqu'il a été passé et si sa mise en application est conforme à l'ordre public et raisonnable [traduction].[350]

Exemples de dossiers relatifs aux servitudes

Les exemples suivants montrent comment les tribunaux abordent les dossiers relatifs aux servitudes de conservation. Ils sont décrits en détail dans le but d'aider ceux qui participent à la rédaction des servitudes ainsi qu'à la surveillance et à la mise en application continues de tels instruments.

---

348 *Chatham Conservation Foundation* c. *Farber, 56* Mass.App.Ct. 584 (2002). Dans cette instance, des propriétaires fonciers de deuxième génération tentaient de construire une passerelle surélevée sur leur terre. La position de la Foundation était que cela était interdit par les termes d'une restriction de conservation sur la terre. La Foundation a bien réussi sur le plan du procès. Cependant, la cour d'appel a renvoyé l'instance au tribunal de première instance pour qu'elle règle la question.

349 *Goldmuntz* c. *Town of Chilmark*, 38 Mass.App. Ct. 696.

350 *Bennett* c. *Commissioner of Food and Agriculture*, 576 N.E.2d 1365 (Mass. 1991). Dans cette instance, le tribunal a appliqué une restriction en matière de conservation agricole en se fondant sur les principes de la common law contre les successeurs en titre du concédant même si elle, on pourrait soutenir, n'entrait pas dans la définition statutaire précise d'une restriction en matière de conservation agricole.

Dossiers relatifs à la mise en application

Les dossiers qui suivent sont des exemples de causes dans lesquelles les tribunaux ont été appelés à mettre en application les conditions d'une servitude de conservation ou d'un instrument semblable. Dans les deux premiers exemples, le tribunal a pris une décision en faveur du titulaire de la servitude. Dans les deux autres cas, le tribunal a pris une décision en faveur du propriétaire foncier.

Construction interdite d'une piscine

Dans *Goldmuntz* c. *la Ville de Chilmark*,[351] le tribunal a dû décider si une restriction de conservation à perpétuité rattachée à la terre du demandeur l'empêchait d'y installer une piscine creusée. La cour d'appel du Massachusetts a jugé que la restriction empêchait l'installation d'une piscine.

Le but du concédant, en créant la restriction de conservation visant à avantager la ville, était « de limiter l'utilisation de [la propriété] et de maintenir principalement son état naturel, panoramique et ouvert… » [traduction]. La restriction stipulait que le propriétaire de la terre :

> ne mènera à bien aucune des activités suivantes et ne permettra à personne de les mener à bien… :
>
> > ne construira ni n'érigera de bâtiments... ou d'autres structures sur la terre… [traduction].

Le propriétaire foncier, qui habitait sur la terre, a fait valoir que la piscine relevait d'une des exemptions de la restriction qui permettait « la pêche, la pêche des coquillages, la navigation de plaisance… et d'autres utilisations récréatives [de la propriété] ainsi que la réparation, l'entretien, l'amélioration et la construction de structures annexes appropriées aux dites utilisations » [traduction]. La piscine était simplement une structure annexe à utiliser à des fins récréatives de baignade.

Le propriétaire foncier a également fait valoir que la piscine entrait dans le cadre d'une exception de la restriction qui permettait « l'amélioration de l'habitation existante » et que la Commission lui avait déjà permis de construire une terrasse annexée à l'habitation en vertu de cette exception. Le propriétaire foncier a fait valoir que la piscine était une amélioration semblable.

Le tribunal a rejeté de tels arguments. Dans un premier temps, le tribunal a jugé que la construction de la piscine n'était pas « annexe » aux loisirs : « la structure ne peut être 'annexe', car l'activité ne peut avoir lieu sans la structure » [traduction]. Le tribunal

---

351 38 Mass.App. Ct. 696.

a déclaré que l'exemption permettait la construction de bâtiments annexes à l'utilisation récréative passive préexistante de la propriété. Par exemple, l'exemption permettrait la construction d'un vestiaire sur la propriété à côté d'un étang de baignade.

Dans un deuxième temps, le tribunal a conclu que la construction d'une piscine ne constituait pas une amélioration au bâtiment existant parce que, même si elle était au même niveau que l'habitation, elle représentait tout de même « une structure entièrement séparée… » [traduction].

Construction interdite d'un rajout

Dans *Bagley* c. *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown*,[352] l'un des trois cas touchant la fondation,[353] le tribunal a jugé qu'une servitude interdisant au propriétaire foncier « de construire toute structure sur sa propriété, d'empiéter sur tout espace actuellement vert ou d'obstruer la vue de la façade du bâtiment à partir de la rue sans d'abord avoir obtenu le consentement écrit de la fondation » [traduction] empêchait le propriétaire foncier de construire un rajout de deux étages à l'arrière de sa maison pour accueillir des nouveaux appareils de conditionnement d'air.

Le propriétaire a fait valoir que les conditions de la servitude étaient ambigus, probablement parce qu'elle autorisait le remplacement des appareils de conditionnement d'air. Il a également fait valoir que, selon d'autres servitudes de la fondation, la servitude l'empêchait seulement de modifier la façade de sa maison.

Le tribunal a rejeté l'ensemble des arguments du propriétaire foncier et conclu que la servitude était claire et non ambiguë à première vue. Le tribunal a également attribué les dépens à la fondation malgré les objections du propriétaire foncier concernant le montant des dépens. Ce faisant, le tribunal a déclaré que :

> Bagley « ne peut plaider avec ténacité, puis être entendu pour se plaindre du temps nécessairement passé par le demandeur en retour » [traduction].

Le tribunal a énoncé qu'environ les deux tiers des heures facturables de la fondation ont été passés à aborder « les théories que la défense soutenait et les demandes reconventionnelles très peu plausibles » [traduction] du propriétaire foncier.

---

352 *Bagley* c. *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown,* 647 A. 2d 1110 (D.C.App. 1994).

353 Voir également *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown* c. *Arnold*, 651 A. 2d 794 (D.C.Cir. 1994) et *Sagalyn* c. *Foundation for the Preservation of Historic Georgetown*, 691 A. 2d 107, (D.C.Cir. 1997).

Construction permise d'une seconde habitation

La cause *Southbury Land Trust, Inc.* c. *Andricovich*[354] est un exemple où la détermination de l'intention du rédacteur par le tribunal, son application des principes de la common law pertinentes aux conventions restrictives et son interprétation de la servitude ont nuit à la fiducie foncière.

Dans cette cause, une servitude située sur une ferme de neuf acres limitait la terre « à son utilisation agricole et d'espace vert… » [traduction] et prévoyait que la terre, les bâtiments et les autres structures devaient être utilisés uniquement à des fins précises, notamment :

a) les fermes, l'exploitation maraîchère extensive, la foresterie et la possession de bétail et de volaille;

b) une seule maison isolée pour une (1) famille et pas plus d'une (1) telle maison par lot, sauf dans les cas prévus à l'article c) ci-dessous;

c) une unité d'habitation supplémentaire pour une famille consistant en une habitation ou en un autre bâtiment, pourvu que la même soit utilisée uniquement à titre de résidence d'un ou de plusieurs membres de la famille des personnes directement employées pour le fonctionnement des utilisations mentionnées à l'article a) ci-dessus… [traduction].

Les nouveaux propriétaires de la terre souhaitaient construire une maison unifamiliale isolée qui serait habitée par l'un de leurs fils et sa famille. La fiducie foncière a intenté une action prétendant que la construction de cette maison violerait les conditions de la servitude. La fiducie foncière a essayé de faire valoir que « l'unité d'habitation » permise par le paragraphe 2c) devait être annexée à la maison de ferme existante ou à un autre bâtiment d'exploitation ou encore construite dans ces bâtiments.

En rejetant un tel argument, le tribunal s'est référé au principe appliqué à travers l'histoire quant à l'interprétation des conventions restrictives :

> Prenant acte du fait qu'une « convention restrictive doit être interprétée rigoureusement et ne devrait pas être élargie par implication… » [traduction], nous refusons d'adopter la définition stricte de « unité d'habitation » du demandeur. En appliquant la définition tirée du code même dont on s'est inspiré pour rédiger le libellé de la servitude de conservation, nous concluons que le terme « unité d'habitation » s'applique à un édifice distinct isolé tel qu'une maison individuelle.[355]

---

354 *Southbury Land Trust, Inc.* c. *Andricovich*, 59 Conn.App. 785 (Conn.App. 2000).

355 *Southbury Land Trust, Inc.* c. *Andricovich*, à 790.

En déterminant l'intention des parties, le tribunal s'est penché sur la loi d'où provient le libellé des restrictions de la servitude. Il a également observé que, si les rédacteurs avaient l'intention que les nouvelles habitations ne puissent être construites, ils auraient pu utiliser des termes explicites pour l'exprimer, par exemple, en exigeant que toute unité d'habitation supplémentaire fasse partie d'une habitation ou d'un autre bâtiment existant. Il a dit ce qui suit à propos de l'intention des rédacteurs :

> Il est clair que les rédacteurs souhaitaient préserver les aspects pastoraux de [la terre] et ont cherché à éviter tout aménagement futur de la terre. Ils ont reconnu, par contre, que les générations à venir qui cultiveraient [la terre] pourraient vouloir que leurs fils ou filles habitent avec eux sur la ferme, mais dans une unité d'habitation séparée. Ainsi, ils ont permis la construction d'une maison supplémentaire sur la terre, mais uniquement à la condition que les habitants de cette maison soient des parents de ceux qui exploitent la ferme. Selon toute probabilité, ils ont expliqué de façon logique que, en restreignant la propriété de toute maison située sur [la terre] aux parents de ceux qui exploitent la terre, les nouveau habitants seraient davantage attachés à la terre et seraient plus susceptibles de s'efforcer d'en préserver les caractéristiques pastorales… Si les rédacteurs avaient l'intention de contrôler la conception physique de toute nouvelle structure sur la terre, ils auraient pu le faire facilement [traduction].

Aménagement permis d'un ranch de tourisme

Dans *Racine* c. *United States,*[356] une servitude panoramique concédée au gouvernement stipulait que, « relativement à la cause 36 C.F.R. article 292.16(g)(l) [une disposition législative], on a convenu qu'une seule résidence et une seule habitation à locataire sont autorisées dans la zone de la servitude » [traduction]. Le propriétaire foncier a proposé d'aménager la propriété sous forme de ranch de tourisme, ce qui exigerait la construction de bâtiments en plus de la cabane en bois rond, du pavillon-dortoir et de la grange déjà présents sur la terre.

La proposition a été rejetée par tous les niveaux administratifs, car elle est contraire aux conditions de la servitude. Le propriétaire foncier a eu recours aux tribunaux. À la première instance, le tribunal a interprété que la servitude permettait les structures des ranchs de tourisme telles que les corrals et les granges en plus d'une résidence et d'une habitation à locataire. Le gouvernement a porté la cause en appel.

La cour d'appel a confirmé la décision, invoquant la disposition législative incorporée par renvoi à la servitude. La disposition permettait expressément les structures « nécessaires… au ranch de tourisme [traduction] » . Le tribunal a déclaré que :

---

356 *Racine* c. *United States*, 858 F.2d 506 (1988).

> Si nous interprétions la servitude de la même manière que le secrétaire, nous serions forcés d'ignorer les termes employés à l'article 292.16 (g)(l), qui permettent les structures des ranchs de tourisme ne portant pas atteinte « aux valeurs panoramiques, naturelles, historiques, pastorales, des poissons et des espèces sauvages… » Selon l'interprétation de la servitude faite par le secrétaire, aucune structure du genre ne serait acceptée. Cela est contraire au sens ordinaire des termes employés dans la servitude. Comme le tribunal de district a judicieusement commenté :
>
> > Il aurait été facile pour le rédacteur du gouvernement d'employer, dans l'acte formaliste, des termes interdisant tous les bâtiments d'un ranch de tourisme permis par ailleurs par le règlement… Mais le gouvernement ne l'a pas fait. En raison de cette erreur de rédaction, le gouvernement demande donc essentiellement à cette cour de récrire l'acte formaliste… Mais la cour n'a pas un tel pouvoir [traduction].

Autres causes

Deux causes de non-application illustrent comment deux tribunaux peuvent évaluer différemment la même cause. Dans le premier exemple, le même tribunal procède à une nouvelle audience de la cause. Dans le second exemple, deux niveaux de tribunal d'appel ont un point de vue différent concernant la même question.

Parkinson c. *Board of Assessors,*[357] une cause relative à l'impôt foncier, est un exemple intéressant où le tribunal est, en dernier ressort, convaincu de tenir compte de l'importance des servitudes de conservation pour l'intérêt public. Un propriétaire foncier a concédé une servitude de conservation interdisant, entre autres, « de construire ou d'ériger tout bâtiment... ou autre structure temporaire ou permanente à la surface des lieux ou en dessous ou en dessus de celle-ci » ainsi que « [toute] utilisation des lieux et activité sur ces lieux qui, selon l'opinion raisonnable du concessionnaire, est ou peut devenir incompatible avec… la conservation des lieux principalement à leur état naturel… » [traduction]. La servitude stipule ensuite que l'utilisation « d'une maison individuelle dotée de dépendances et de structures habituelles » ne serait « pas interdite… ou jugée incompatible » [traduction] avec ces restrictions. Le Secretary of Environmental Affairs a approuvé la servitude, et elle a été enregistrée. Le propriétaire foncier a gardé un domaine viager sur la propriété.

La propriétaire foncière a tenté de faire réduire les impôts fonciers pour refléter la diminution de la valeur de la propriété en conséquence de la servitude. Un évaluateur a témoigné, en son nom, que la propriété, avec la servitude, valait environ 215 000 $. En déterminant cela, il a calculé que l'occupation d'une maison individuelle et de ses dépendances exigeait l'utilisation d'environ sept acres de terre.

---

357 *Parkinson* c. *Board of Assessors*, 395 Mass. 643 [1985].

Le conseil local des évaluateurs, par contre, a refusé de diminuer la valeur de la propriété (et, ainsi, ses impôts) parce qu'il a conclu que la servitude de conservation n'était pas valide. Le Appellate Tax Board a confirmé la décision du conseil des évaluateurs, constatant que la servitude en litige était censée s'appliquer non seulement à la terre, mais également à la résidence et aux bâtiments, et que la loi n'autorisait pas cela. Le tribunal qui a examiné la décision du Appellate Tax Board, par contre, n'a pas abordé une telle question. Il a plutôt conclu que la servitude était invalide, non parce qu'elle était interdite par la loi, mais parce que son libellé était trop vague. Le tribunal a déclaré que :

> L'incapacité du conseil [des évaluateurs] à évaluer la propriété en fonction de la servitude de conservation est symptomatique de l'ambiguïté fatale de cette servitude. L'utilisation d'une maison individuelle, au même titre que les dépendances et structures « habituelles », était exemptée des restrictions formulées dans l'instrument. Selon la décision du Appellate Tax Board, l'évaluateur ayant témoigné au nom de la [propriétaire foncière] a déclaré qu'une telle utilisation exigerait « environ » sept acres de terre autour de la maison. Ainsi, [la propriétaire foncière] affirme que les évaluateurs devraient avoir fait des évaluations distinctes de la parcelle de sept acres et du reste de la terre.
>
> Rien dans le registre ne soutient la détermination apparemment arbitraire selon laquelle sept acres de terre étaient nécessaires pour l'utilisation de la maison [de la propriétaire foncière]; elle doit donc être exemptée des restrictions formulées dans la servitude. La moitié d'un acre suffirait probablement à certains alors que d'autres en préféreraient sans doute beaucoup plus. Bref, la taille du fonds servant dépend entièrement de l'estimation d'une personne concernant l'étendue de la propriété nécessaire pour l'utilisation de la maison. En outre, comme le conseil [des évaluateurs] l'a reconnu, la servitude permettrait l'utilisation d'une maison individuelle partout sur la propriété. Par conséquent, l'instrument crée une exception errante aux restrictions de développement de la servitude qui, si la résidence actuelle était détruite, pourrait être placée n'importe où sur la terre [de la propriétaire foncière]. Pour cette raison, la servitude échoue parce qu'elle décrit de manière inadéquate non seulement la superficie, mais aussi l'emplacement de la terre assujettie à ces restrictions.
>
> [La propriétaire foncière] affirme que le régime législatif anticipe que les concédants des servitudes de conservation peuvent demeurer dans la résidence sur la propriété en question… Nous concluons que, pour ce faire, les concédants doivent identifier une parcelle de terre, séparée de la maison, qui est sujette aux restrictions d'aménagement [traduction].

Cependant, cela n'a pas réglé la question. Le Attorney General, au nom du Secretary of Environmental Affairs, a présenté au même tribunal une requête de nouvelle audience, faisant valoir que les restrictions de conservation telles que celle en question étaient invariablement reconnues valides et que de nombreux autres accords de conservation existants seraient touchés par la décision dans cette cause.[358] Il a souligné que le résultat de cette cause était important pour la cause de la conservation de l'environnement. Seize organismes de bienfaisance ont également participé à la nouvelle audience.

Lors de cette nouvelle audience, le tribunal a conclu que la restriction de conservation était « valide parce qu'elle répond à toutes les exigences d'une restriction de conservation valide [en vertu de la loi] » [traduction]. Sur la question de l'imprécision, étant donné qu'il était en mesure d'identifier une parcelle de terre séparée de la maison et assujettie aux restrictions d'aménagement, le tribunal a conclu que l'article de la loi qui en a fait une exigence ne s'appliquait pas à cette cause, car « le lieu entier possédé par le contribuable est soumis à la restriction de conservation » [traduction]. Cependant, le tribunal n'a pas abordé les commentaires qu'il avait émis dans sa décision précédente à propos de l'imprécision de la servitude. Il semble que, face aux répercussions de sa décision précédente et à l'effet négatif qu'elle aurait sur la conservation, le tribunal l'ait renversée.

Une cause récente illustre comment un pourvoi accessoire contre une servitude peut menacer sa force exécutoire et même son existence. Dans *Maryland Environmental Trust* c. *Gaynor*,[359] un propriétaire foncier a cherché à donner des servitudes de conservation à la Maryland Environmental Trust (la « fiducie »). On lui avait dit que la fiducie acceptait généralement des servitudes sur des propriétés de 50 acres et plus. Ainsi, le propriétaire foncier a communiqué avec plusieurs voisins au sujet d'un don simultanément de servitudes pour que le nombre total d'acres puisse être admissible en qualité de don destiné à la fiducie. Dans le cadre des négociations entre les propriétaires fonciers et la fiducie, le conseil de la fiducie a décidé qu'il aimerait que la servitude comporte une disposition de « non-subdivision », mais qu'il accepterait les servitudes sans cette disposition, au besoin.

La lettre de la fiducie à l'intention du propriétaire dans laquelle on décrit la position de la fiducie quant à la disposition de « non-subdivision » stipulait que le conseil demandait aux propriétaires « d'envisager » l'ajout de cette disposition. Le représentant de la fiducie n'a jamais précisé au propriétaire que le conseil accepterait les servitudes sans la restriction concernant la subdivision.

Le propriétaire foncier a considéré que la restriction de « non-subdivision » était non négociable et que, par conséquent, sa servitude la comprenait. Toutefois, ses voisins

---

358 Voir *Parkinson* c. *Board of Assessors*, 398 Mass. 112 [1986].

359 Voir *Maryland Environmental Trust* c. *Gaynor*, 140 Md.App. 433.

ont interprété la lettre simplement comme une offre et ils ont négocié leurs servitudes sans cette restriction. Plusieurs années plus tard, le propriétaire foncier s'est rendu compte qu'il était le seul propriétaire foncier ayant une restriction de « non-subdivision ». Il a poursuivi la fiducie pour fraude.

La cour des appels spéciaux du Maryland a confirmé la décision d'un tribunal inférieur selon laquelle la défaillance de la fiducie à expliquer entièrement sa position de négociatrice était frauduleuse. À la suite d'une telle constatation, la servitude située sur la terre du propriétaire foncier a été invalidée. La dissidence a fait valoir que le langage clair et simple de la lettre disait clairement que la fiducie ne demandait pas aux propriétaires fonciers d'inclure une disposition de « non-subdivision » dans leur servitude.

La Land Trust Alliance est intervenue dans la cause pour indiquer que « l'annulation d'une servitude de conservation, selon les preuves présentées lors du procès, pourrait nuire de manière irréparable à la conservation des terres dans le Maryland » [traduction]. Par contre, cela n'a pas influencé le tribunal.

La Maryland Environmental Trust [MET] a porté la décision en appel, et la cour d'appel du Maryland a autorisé l'appel.[360] Ce faisant, le tribunal a déclaré que :

> Le fait de ne pas avoir déclaré de manière plus explicite que la MET accepterait la servitude de conservation sans la restriction concernant la subdivision n'était pas suffisant, en soit, pour constituer une fraude, car la MET n'avait pas le devoir de le faire. Aucune relation de fiduciaire entre les défendeurs et la MET n'aurait exigé une telle divulgation afin d'éviter tout abus de confiance… La lettre de la [MET] aux défendeurs a transmis avec honnêteté et précision la décision prise par le Board of Trustees lors de la réunion et ne leur a rien caché… [traduction].

360 370 Md. 89; 803 A.2d 512; (2002).

PARTIE 7

RÉDACTION DE DOCUMENTS DE SERVITUDES DE CONSERVATION

Chaque servitude de conservation diffère l'une de l'autre. Chacune aura trait à des terres différentes comportant des valeurs de conservation différentes. Chacune exigera des restrictions, des clauses de réserve et d'autres conditions particulières. Les divers concessionnaires auront des capacités et des intérêts différents. La législation varie d'une province à l'autre. Par conséquent, il n'est pas possible de transmettre de l'information qui sera pertinente à toutes les servitudes de conservation ou qui couvrira tous les aspects de toutes les servitudes de conservation. Dans chaque cas, il est important que des experts, notamment des juristes, participent à la rédaction des servitudes de conservation. Cela dit, et en autant que ce qui suit ne soit considéré en aucun cas comme des conseils juridiques, nous donnons les conseils généraux suivants à propos de la rédaction des servitudes de conservation.

1. Votre servitude peut être contestée

Un avocat doté de connaissances en matière de servitudes de conservation, de contrats, de conventions et de droit foncier devrait participer à la rédaction de votre servitude de conservation.

Les servitudes de conservation sont relativement nouvelles au Canada et il n'y a pas eu beaucoup de poursuites en justice à leur sujet, mais il y en aura. Vous penserez peut-être que personne n'osera contester votre servitude de conservation, mais quelqu'un, très probablement celui qui sera détenteur du titre à l'avenir, pourrait très bien vouloir aménager une terre d'une manière non compatible avec la servitude de conservation. Cette personne ira rencontrer un avocat qui étudiera votre servitude de conservation et cherchera à en dévoiler toutes les failles pour voir s'il n'y aurait pas moyen de l'invalider. Si l'accord n'a pas été rédigé avec soin, un tribunal pourrait le déclarer inopérant, en partie ou en totalité. Les servitudes de conservation devraient être rédigées dans cette optique. Chaque disposition devrait être étudiée en fonction de sa vulnérabilité. La totalité de l'accord devrait être étudiée en fonction de sa vulnérabilité. Un avocat doté de connaissances en matière de servitudes de conservation, de contrats, de conventions et de droit foncier devrait participer à la rédaction de votre servitude de conservation.

2. Les servitudes de conservation diffèrent de nombreuses façons : ce sont des conventions ou des servitudes prévues par des dispositions légales et des contrats

Une servitude de conservation ordinaire jouera au moins trois rôles juridiques, et l'accord doit être conçu de façon à satisfaire aux exigences de chacun. Si l'accord n'y

parvient pas, il peut prendre entièrement fin et laisser la terre sans protection. Ces trois rôles sont discutés de façon plus directe ci-dessous.

3. Exigences prévues par la loi

D'abord et avant tout, 1es servitudes de conservation sont des créations prévues par la loi. Cela signifie qu'elles n'existent pas dans la common law. Si les exigences de la loi habilitante ne sont pas respectées avec précision dans un document de servitude de conservation, un tribunal pourrait invalider l'accord et le déclarer inopérant. Les tribunaux adopteront vraisemblablement une approche rigide pour déterminer si une soi-disant servitude de conservation est conforme à la loi habilitante. Ne prenez donc aucun risque. Par exemple, si une loi énonce les fins auxquelles une servitude peut être accordée, assurez-vous que les buts de votre servitude de conservation s'inscrivent parfaitement dans ceux prévus par la loi. Procédez à cet exercice pour chaque exigence ou qualification légale et pour chaque servitude.

4. Conventions ou servitudes

Les conditions d'une servitude de conservation comprendront les conventions ou les servitudes ainsi que d'autres conditions. Les conventions et les servitudes comportent des obligations liées aux terres. Autrement dit, elles comportent des obligations qui « touchent directement les terres », comme disent les avocats. Ces conditions lient les héritiers et les successeurs en titre des parties initiales aux conventions et aux servitudes. Les conventions et les servitudes sont rattachées à la terre.

Les conventions et les servitudes entrent dans la catégorie juridique des intérêts appelés « héritages incorporels ». En vertu de la common law, les héritages incorporels peuvent uniquement être créés par une concession, et ces concessions doivent habituellement être scellées,[361] bien que les lois puissent modifier cette exigence de la common law. Même s'il existe des moyens de conserver les servitudes de conservation qui ne sont pas scellées,[362] assurez-vous toujours que, lors de la signature d'un servitude de conservation, les parties apposent comme il se doit un sceau, si une telle exigence est requise dans la compétence où la signature a lieu.

---

361 Voir, par exemple, Megarry, *A Manual of the Law of Property*, 5e éd. par Baker (London: Stevens and Sons, 1975) à la p. 399.

362 S'il n'y a aucune équité intervenante, les parties devraient être en mesure d'apposer les sceaux après l'application de l'accord. Si une partie hésite il est possible d'obtenir une ordonnance d'exécution en nature exigeant l'apposition. Il peut aussi avoir d'autres moyens. Lorsqu'il y a une exécution partielle, un tribunal pourrait sauvegarder l'accord en évoquant des recours équitables ou en traitant l'accord comme une option acceptée. Voir Ballem, *The Oil and Gas Lease in Canada*, 3e ed. (Toronto: University of Toronto Press, 1999) aux pages 59 à 64. Ballem discute des exigences en matière de sceau pour une concession de pétrole et de gaz qui, en droit, accorde généralement un profit à prendre qui est un héritage incorporel.

De plus, étant donné que les servitudes de conservation sont des transferts d'intérêts fonciers, elles doivent aussi être clairement signées et délivrées. La meilleure manière d'effectuer la délivrance est d'avoir recours à la délivrance effective des documents dûment signés et scellés à chacune des parties.

Souvenez-vous qu'une servitude de conservation doit être signée, scellée et délivrée.

5. Contrat

Les servitudes de conservation sont aussi des contrats. En conséquence, elles doivent répondre à toutes les exigences pertinentes du droit des contrats pour être valides, à moins que la législation n'ait modifié cette loi particulière. Ainsi, par exemple, il doit y avoir :

- une offre (une expression claire de la volonté de consentir à certaines conditions);

- une acceptation (une expression claire et finale de l'acceptation d'une offre);

- une contrepartie (de l'argent ou une autre contrepartie de valeur) sauf si la servitude de conservation est un don (comme beaucoup de servitudes le seront), dans lequel cas il s'agit d'un acte formaliste (les actes doivent revêtir un sceau);

- la capacité des parties (par exemple, habituellement, les parties ne peuvent être des mineurs; elles doivent être saines d'esprit; si une des parties est une personne morale telle qu'une fiducie foncière, les obligations collectives visant à la lier doivent être respectées, et ainsi de suite);

- des formalités respectées (tel que mentionné plus tôt, les conventions, les servitudes et les actes devraient être signés sous scellé, et il doit y avoir délivrance);

- une certitude des conditions (voir la discussion ci-dessous).

Le dernier élément, la certitude des conditions, exige une attention particulière, car un tribunal peut déclarer un contrat « nul » si ses conditions ne sont pas explicites. Ainsi, si le libellé d'une servitude de conservation est vague, vide de sens ou par ailleurs incertain, l'accord entier peut être en jeu.

Une forme habituelle d'incertitude est un « accord à fin de convention ». Il s'agit d'un accord en vertu duquel les parties s'entendent pour élaborer quelque chose visant à les lier ou certains détails relatifs à une condition à venir. Dans un contexte de servitude de conservation, il peut s'agir des parties travaillant sur un accord à fin de convention concernant un plan de gestion. Ces accords à fin de convention ne lient

généralement pas les parties, et un tribunal peut invalider de telles dispositions ou même l'ensemble de l'entente de la servitude de conservation justement en raison de ces accords. N'incluez donc pas de tels accords dans votre servitude de conservation. S'il existe des sujets qui ont besoin de rester quelque peu ouverts par souci de souplesse, assurez-vous que la servitude de conservation explique le processus par lequel un résultat définitif et exécutoire est inévitable. Par exemple, une partie peut avoir le droit de statuer sur une question si aucun accord n'est conclu dans un certain délai raisonnable et précis.

N'incluez donc pas de tels accords dans votre servitude de conservation. S'il existe des sujets qui ont besoin de rester quelque peu ouverts par souci de souplesse, assurez-vous que la servitude de conservation explique le processus par lequel un résultat définitif et exécutoire est inévitable.

Parfois, le tribunal disjoindra la condition incertaine du reste de l'entente si elle n'est pas essentielle. Chaque accord de servitude de conservation devrait comporter une clause de disjonction qui mentionne explicitement que la disjonction est permise.

6. Lien avec d'autres lois

Lors de la rédaction d'une servitude de conservation, il est essentiel que les accords reflètent de façon appropriée les dispositions des autres lois pertinentes. Ce qui suit constitue des exemples :

- L'entente peut nécessiter l'inclusion de dispositions déterminatives liées à la loi qui autorise l'aménagement d'une propriété. Par exemple, un titre entre la propriété des minéraux (notamment pétrole, gaz, charbon) et le titre de propriété sur la surface peuvent être divisés. Cela signifie que quelqu'un, habituellement la Couronne, possède les intérêts en matière de minéraux, et que le propriétaire de la terre concédant la servitude de conservation possède les intérêts de surface. Dans un tel cas (comme ce sera le cas habituel dans la plus grande partie du Canada), la servitude de conservation se rattachera seulement aux intérêts de surface, à moins que l'accord comprenne aussi les intérêts en matière de minéraux et que le propriétaire de ces intérêts signe l'accord à cet effet. Néanmoins, l'accord devrait faire référence à la disposition législative pertinente à l'exploration ou au développement des intérêts en matière de minéraux pour veiller à ce que le concédant ait des obligations claires en ce qui a trait à l'exploration ou au développement proposé. Ces obligations comprendront, entre autres, l'exigence d'informer le concessionnaire de toute activité connexe aux intérêts en matière de minéraux et de faire ce que le concédant peut faire pour permettre au concessionnaire de participer à tout processus de réglementation ainsi que de prétendre à une indemnisation pour toute interférence avec les intérêts du concessionnaire en vertu de la servitude de conservation.

- D'autres exemples de lois qu'une servitude de conservation peut avoir à prendre en compte quant au développement éventuel ou à d'autres sujets relatifs aux terres constituent les lois municipales en matière d'utilisation des terres et sur l'utilisation de l'eau, les lois relatives aux espèces sauvages et toutes les autres lois susceptibles d'occasionner une modification ou l'expropriation d'un intérêt de servitude de conservation en raison d'un aménagement.

- Pour ce qui est du dernier point, remarquez que dans toutes les provinces du Canada, la Couronne provinciale, et non le propriétaire de terre privée, peut posséder des ressources pertinentes aux servitudes de conservation ou, tout au moins, avoir une responsabilité de gestion première relativement à de telles ressources. Par exemple, la Couronne possède habituellement toutes les eaux, ainsi que le lit et les rivages de bon nombre de plans d'eau ou de cours d'eau. De plus, la Couronne possède habituellement les espèces sauvages se trouvant sur les terres privées ou, au moins, elle a une autorité première de gestion concernant ces espèces. Les rédacteurs de servitudes de conservation devraient être attentifs aux lois régissant la propriété de la Couronne ou la gestion de telles ressources pour s'assurer que les conditions des servitudes de conservation sont conformes aux lois, les reflètent adéquatement et sont avantagées par celles-ci.

  Dans toutes les provinces du Canada, la Couronne provinciale, et non le propriétaire de terre privée, peut posséder des ressources pertinentes aux servitudes de conservation ou, tout au moins, avoir une responsabilité de gestion première relativement à de telles ressources.

- En plus des lois pertinentes à l'aménagement des terres, de nombreuses autres lois doivent être prises en compte lors de la rédaction d'une servitude de conservation. Par exemple, il peut y avoir des dispositions législatives pertinentes aux titres fonciers et au bureau d'enregistrement. La section ayant trait à la loi sur les servitudes de conservation de l'Ontario en fournit un bel exemple. Tel qu'énoncé dans cette section, la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* stipule que, lorsqu'aucune durée n'est fixée pour une condition, une restriction ou une convention enregistrée, on considère que l'intérêt prend fin 40 ans après l'enregistrement. À la fin de cette période, la condition, la restriction ou la convention peut être supprimée du registre. Par conséquent, les servitudes de conservation en Ontario doivent être rédigées de manière à inclure un terme fixe.

- Les autres questions liées aux titres qu'il faut prendre en compte et aborder de façon appropriée dans le processus d'une servitude de conservation ont trait à la priorité des intérêts, à l'effet de forclusion et aux effets des processus de récupération fiscale.

- Aussi, le rédacteur devrait tenir compte de l'effet éventuel d'une servitude de conservation sur les impôts fonciers et examiner les lois de l'impôt foncier pour voir s'il n'y aurait pas des aspects pertinents à étudier lors de la rédaction d'une servitude de conservation. Par exemple, les lois municipales sur l'impôt foncier d'un certain nombre de provinces permettent une évaluation ou un régime fiscal avantageux dans le cas de terres utilisées à des fins d'exploitation agricole. Si une servitude de conservation défend toute exploitation agricole, les impôts fonciers liés à la parcelle de terre pourraient se voir augmentés de façon substantielle. Inversement, les lois municipales en matière d'impôt foncier pourraient permettre un régime particulier pour des terres de conservation. La façon de rédiger une servitude de conservation peut influer sur l'admissibilité des terres.[363]

De plus, le rédacteur doit tenir compte des répercussions de l'impôt sur le revenu et des dispositions législatives de référence concernant l'impôt sur le revenu, le cas échéant, par exemple, le Programme des dons écologiques.[364]

7. Lien avec la common law

Les rédacteurs de servitudes de conservation doivent connaître certains aspects pertinents de la common law et aborder ces derniers dans le document de servitude de conservation là où la loi habilitante ne supprime pas incontestablement le problème posé par la common law.

Tel qu'énoncé ailleurs dans la présente publication, les dispositions législatives en matière de servitude de conservation sont ordinairement rédigées de façon à surmonter les obstacles de la common law et d'autres problèmes liés aux concessions d'intérêts fonciers afin de protéger les valeurs de conservation. Bien que ce soit ainsi, les dispositions législatives en matière de servitude de conservation ne sont pas susceptibles de modifier tous les aspects pertinents de la common law. Les rédacteurs de servitudes de conservation doivent connaître certains aspects pertinents de la common law et aborder ces derniers dans le document de servitude de conservation là où la loi habilitante ne supprime pas incontestablement le problème posé par la common law.

363 Voir la partie 3 du présent rapport et les documents auxquels il fait renvoi pour obtenir de plus amples renseignements sur l'imposition municipale et les servitudes de conservation.

364 Voir la partie 3 du présent rapport et les documents auxquels il fait renvoi pour obtenir de plus amples renseignements sur l'imposition fédérale, y compris les dons écologiques.

8. Questions particulières relatives aux servitudes de conservation

Les servitudes de conservation doivent comporter un certain nombre de dispositions de nature différente. Assurez-vous que votre servitude de conservation comporte de telles dispositions et qu'elles sont claires. La suivante est une liste non exhaustive :

- une déclaration d'intention de la servitude de conservation;
- un énoncé des objectifs et une preuve non équivoque que la servitude de conservation intervient pour ces objectifs;
- une disposition générale restreignant son utilisation conformément aux objectifs de l'accord;
- des restrictions particulières et une clause de réserve précise pour le concédant en ce qui a trait à l'utilisation des terres;
- des renvois, joints en tant qu'annexe, ou une incorporation valide par renvoi (présumant que cela soit accepté par la loi) des données de référence ou du rapport;
- des dispositions ayant trait au contrôle, notamment des droits d'entrée devant être surveillés;
- des dispositions d'application très explicites;
- l'effet de la dispense de toute obligation;
- une disposition pour prévoir ce qui arrivera si le concessionnaire (la fiducie foncière ou un autre concessionnaire d'entreprise admissible) est dissout;
- des dispositions concernant la cession par le concessionnaire (si la loi l'autorise).

De plus, un accord de servitude de conservation devrait comporter des dispositions générales (telles que son dépôt dans les plus bref délais, la disjonction et ainsi de suite), au besoin. Bon nombre de ces dispositions peuvent être trouvées dans des contrats types, des baux et d'autres documents relatifs à l'immobilier. Les rédacteurs devraient être soucieux de faire en sorte que les dispositions générales qu'ils utilisent reflètent les meilleures pratiques juridiques courantes.

Finalement, la plupart des servitudes de conservation devraient incorporer un rapport de documentation initiale décrivant l'état de la terre et les caractéristiques importantes de la terre au moment de l'entrée en vigueur de la servitude. Un bon rapport est essentiel pour une surveillance efficace continue de la servitude et pour son application en cas de manquement. Cela peut être aussi utile pour établir qu'une

servitude de conservation a respecté les objectifs de la loi, advenant que la servitude soit contestée.

9. Dommages-intérêts pour violation de la servitude de conservation

La plupart des tribunaux au Canada ont recours à une approche relative au changement de la valeur marchande en ce qui concerne les dommages-intérêts pour violation d'un accord lié à la propriété. C'est-à-dire que les dommages-intérêts seront évalués en fonction de la différence entre la valeur marchande de la propriété avant la violation de l'accord et la valeur marchande de la propriété après la violation.

Une approche de valeur marchande, habituellement, ne permettra pas l'indemnisation adéquate du détenteur d'une servitude de conservation en cas de violation de l'accord. Ainsi, prenons l'exemple d'une propriété sur laquelle est placée une servitude de conservation qui défend l'abattage d'arbres. Supposez que le propriétaire de la terre abat les arbres en violation de l'accord et qu'ainsi, il la transforme en une propriété passible d'une inspection visuelle. La valeur marchande de la propriété pourrait très bien augmenter à cause de cette violation. Pour aborder ce problème, la servitude de conservation devrait préciser que les dommages-intérêts fondés sur la valeur marchande ne fourniront pas toujours une indemnisation adéquate au concessionnaire suite aux violations. Les parties devraient convenir d'utiliser une autre méthode (ou d'autres méthodes), par exemple celle des coûts de restauration, pour indemniser le concessionnaire lorsque l'approche de la valeur marchande ne le fait pas. Bien qu'un tribunal puisse ne pas être lié à un tel accord, une telle disposition pourrait influer lorsque le tribunal accorde des dommages-intérêts.

10. Évitez d'aller dans les détails

Malgré ce qui précède, évitez d'aller dans les détails. Une servitude de conservation est destinée à durer longtemps, habituellement pour toujours. N'ajoutez pas de conditions non nécessaires. Rédigez l'accord en ayant à l'esprit d'éviter de causer des problèmes aux futurs propriétaires. Par exemple, n'indiquez pas d'objectifs qui ne vous tiennent pas à cœur. N'indiquez pas de restrictions dont vous ne vous souciez pas. Veuillez inclure les objectifs qui répondent aux exigences de la loi importantes pour les parties. De façon similaire, n'incluez que des restrictions et d'autres obligations qui sont liées à ces objectifs. Si vous ajoutez des objectifs et des obligations qui ne vous tiennent pas à cœur, vous rendrez la surveillance et le respect de la servitude plus difficiles. De plus, vous risquez de compliquer inutilement la tâche du concédant quant à la vente ou à l'hypothèque de la propriété. Vous faites aussi en sorte que votre accord de servitude de conservation soit plus susceptible d'être contestée. Veuillez donc ne pas ajouter tout ce à quoi vous pensez. N'ajoutez que ce qui est essentiel et important. L'accord doit rester un dossier traitable à long terme. Autrement, sa mise

en application pourrait éventuellement rencontrer de la résistance. Cela dit, veillez à ce que votre servitude de conservation renferme des conditions et des objectifs adéquats de façon à ce qu'un tribunal ne soit pas en mesure de juger qu'elle n'a pas été conclue pour protéger des valeurs de conservation.

11. Soyez réaliste lorsque vous tenez compte du concessionnaire

Comme corollaire du point 10, souvenez-vous que pour chaque objectif et restriction d'une servitude de conservation, la responsabilité de surveiller le respect et la mise en application de la servitude revient à son titulaire. Les capacités d'un titulaire de servitude peuvent être limitées à cet égard et peuvent changer avec les années. N'imposez pas d'obligations directe ou indirecte que le titulaire d'une servitude ne peut gérer. Encore une fois, protégez ce qui est important et faites-le bien.

12. Rédigez pour le présent et l'avenir. Faites un voyage dans une machine à mesurer le temps.

Les servitudes de conservation existent pour lier les propriétaires et les occupants des terres pendant une longue période, généralement à perpétuité. Par conséquent, les rédacteurs de servitudes de conservation doivent écrire non seulement pour les parties de première part de l'accord, mais aussi pour les successeurs en titre.

Lorsque vous rédigez, faites semblant que vous êtes en 2200 et que vous lisez l'accord pour la première fois. Ce faisant, mettez-vous dans la peau d'un avocat qui cherche à invalider l'accord. Gardez ce qui suit à l'esprit :

- Advenant un éventuel problème d'interprétation, un tribunal vérifiera l'intention des parties qui ont conclu l'accord. Énoncez l'intention de l'accord dans son libellé. Utilisez des termes clairs et sans équivoque.

- Comme corollaire du dernier point, souvenez-vous que la détermination par le tribunal des circonstances entourant la création de la servitude deviendra plus difficile au fur et à mesure que le temps passera.[365] Conservez les copies de la correspondance, incluant les notes envoyées par courriel, les notes au dossier et tout autre matériel ayant servi à l'élaboration de la servitude de conservation. Une telle documentation pourra être essentielle à l'avenir lorsqu'un tribunal tentera de connaître l'intention des parties.

- N'utilisez pas d'expressions qui peuvent avoir une signification de nos jours ou une signification seulement dans certains contextes, mais qui peuvent perdre leur signification avec le temps, à moins que vous ne les définissiez clairement

---

365 *Voir* Andrew Dana « The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts », dans *The Back Forty,* vol. 8, nº 1, janvier/février 1999.

dans un langage intemporel. Des exemples de ces expressions sont : « méthode d'aménagement du paysage », « besoins de l'écosystème », « besoins liés au débit », et ainsi de suite.

- Prenez en compte que la technologie changera. Par exemple, si une partie du contexte de la servitude de conservation ou si l'accord même est sous forme de vidéo, d'enregistrement informatisé ou d'information numérique, assurez-vous dans la mesure du possible qu'il y aura de l'équipement capable de lire ou de visionner ces données ou ces informations à l'avenir. Lorsque les données ou les informations sont transférées en nouveaux formats technologiques, assurez-vous dans la mesure du possible que leur intégrité est préservée, faisant en sorte qu'elles resteront admissibles devant un tribunal. Sauvegardez toujours les données et l'information dans leur format original et conservez de bons registres de ce qui a été fait lors de leur transfert sous de nouveaux formats.

13. Examinez, révisez, examinez, révisez

Examinez et révisez l'ébauche jusqu'à ce qu'elle soit aussi parfaite que possible. Assurez-vous que l'accord se tienne dans son ensemble. Cherchez à tout manque de clarté dans les objectifs, l'intention ou les définitions, les obligations incompatibles, l'utilisation incohérente d'expressions, l'utilisation de différentes expressions pour préciser un même concept, la désorganisation, l'ambiguïté et les erreurs typographiques et apportez-y des améliorations. Demandez-vous si l'accord dans son ensemble a du sens. Est-ce que chaque expression a du sens? Est-ce que l'accord comporte des expressions qui ont du sens en 2004, mais dont la signification peut changer avec le temps? L'accord comporte-t-il des définitions claires faites de mots qui survivront à l'épreuve du temps? Assurez-vous que les parties signataires comprennent et acceptent toute modification.

14. Soyez attentif aux affaires portées devant les tribunaux

Tel que mentionné ailleurs dans la présente publication, bien qu'il n'y ait pas beaucoup de jurisprudence canadienne pertinente aux servitudes de conservation, les causes relatives aux conventions restrictives et aux intérêts similaires peuvent être utiles pour la rédaction de servitudes de conservation. Il y a eu certains litiges aux États-Unis en ce qui a trait aux servitudes de conservation. Bien que nos systèmes juridiques diffèrent de bien des manières, il est très possible que les problèmes d'interprétation et de mise en application rencontrés en ce qui concerne les servitudes de conservation aux États-Unis puissent survenir au Canada. Nous pouvons apprendre de nos amis soucieux de conservation habitant au sud du 49^{e} parallèle en rédigeant nos servitudes de façon à éviter des contestations similaires devant les tribunaux. La partie 6 du présent rapport examine les litiges ayant eu lieu au Canada et aux États-Unis. Les rédacteurs de servitudes de conservation devraient faire attention aux litiges et créer leurs servitudes de conservation de façon à éviter les incertitudes et d'autres problèmes menant à des litiges.

PARTIE 8

ORIENTATIONS FUTURES

Depuis la publication de la *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation*, d'autres compétences ont mis en œuvre des dispositions législatives en matière de servitudes de conservation (p. ex. Manitoba, Québec, Nouveau-Brunswick). Le gouvernement fédéral a considérablement augmenté les incitations fiscales offertes pour les dons de servitude de conservation ayant pour objet des terres écosensibles. Les organismes gouvernementaux et non gouvernementaux ainsi que les particuliers se sont réunis lors de deux conférences nationales sur l'intendance en vue d'explorer, parmi de nombreuses questions, celles abordées dans le présent rapport. Bref, les possibilités de conservation volontaire de terres privées ont augmenté considérablement.

Cependant, il existe encore de nombreux obstacles à la pleine participation des propriétaires fonciers à l'intendance de leurs terres. Certains de ces obstacles sont créés par les dispositions législatives actuelles en matière de servitudes et certains autres n'ont pas encore été abordés.

Cependant, il existe encore de nombreux obstacles à la pleine participation des propriétaires fonciers à l'intendance de leurs terres. Certains de ces obstacles sont créés par les dispositions législatives actuelles en matière de servitudes (p. ex. par les dispositions législatives qui stipulent que seul un ministre désigné ou un organisme gouvernemental peut détenir des servitudes), et certains autres n'ont pas encore été abordés. Selon les tendances observées à ce jour, les Canadiennes et les Canadiens peuvent s'attendre aux situations suivantes dans les années à venir :

- l'adoption de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation dans les compétences où il n'en existe pas encore;

- la croissance des fiducies foncières et des organismes provinciaux connexes, ainsi que le mouvement vers une coalition nationale de fiducies foncières;

- les discussions continues portant sur la valeur et la mise en œuvre de dispositions législatives uniformes en matière de servitudes de conservation pour l'ensemble du Canada;

- des améliorations aux lois existantes afin d'aborder d'autres questions soulevées dans le présent rapport. Ces améliorations peuvent s'inspirer de l'expérience d'autres compétences et mener à une plus grande cohérence des lois en matière de servitudes de conservation à l'échelle du pays;

- des améliorations aux lois existantes afin de protéger un plus grand nombre de paysages ou de ressources, telles que des dispositions visant à faciliter les servitudes agricoles, les plans d'eau sous tutelle élaborés selon le modèle des fiducies foncières et les dons de droits d'usage de l'eau;

- un nombre accru de partenariats conclus entre les secteurs public et privé conçus pour protéger les terres privées, les parcs publics et d'autres terres publiques protégées. Ces partenariats découleront de lois telles que la *Loi sur les espèces en péril* du gouvernement du Canada. Ils sont possibles aussi longtemps que les lois en matière de servitudes de conservation permettent une vaste gamme de titulaires de servitudes et plus de deux détenteurs.

Les réformes des dispositions législatives connexes peuvent également améliorer l'utilisation des servitudes de conservation comme outils de protection des terres privées. Quelques exemples de réformes de lois susceptibles d'améliorer l'utilisation des servitudes de conservation sont :

- l'adoption d'incitations fiscales foncières et d'exemptions des impôts relatifs au transfert de propriété liées aux servitudes de conservation;

- l'amélioration, de manière générale, des incitations fiscales telles que l'élimination de l'inclusion des gains en capital dans le revenu pour des dons de biens en immobilisation et, plus particulièrement, des servitudes de conservation semblables au traitement fiscal de dons de biens culturels;

- l'amélioration des techniques d'évaluation et des renseignements liés aux servitudes de conservation;

- l'exploration d'un système de suivi des servitudes de conservation afin de surveiller, notamment, les changements de propriété et le degré de protection des terres;

- la conciliation des processus d'enregistrements fonciers et des dispositions législatives en matière de servitudes afin de garantir, par exemple, que les servitudes peuvent être concédées à perpétuité et résiliées seulement dans les circonstances appropriées;

- la coordination de l'utilisation des servitudes de conservation, des stratégies d'acquisition du gouvernement et des dispositions législatives ayant trait aux parcs et aux autres aires protégées;

- la mise en œuvre de mesures permettant de veiller à ce que les servitudes de conservation demeurent rattachées aux terres faisant l'objet d'une vente pour défaut de paiement des impôts, forclusion ou expropriation.

Comme c'est le cas jusqu'à ce jour, l'élaboration des dispositions législatives en matière de servitudes de conservation et l'utilisation des servitudes de conservation continueront de représenter un processus itératif.

Au fur et à mesure que la fréquence d'utilisation des servitudes de conservation et d'autres outils d'intendance des terres augmentera au Canada, d'autres leçons seront retenues et les lacunes des mécanismes actuels seront soulevées. Comme c'est le cas jusqu'à ce jour, l'élaboration des dispositions législatives en matière de servitudes de conservation et l'utilisation des servitudes de conservation continueront de représenter un processus itératif. L'utilisation des mécanismes existants non seulement engendrera les réformes nécessaires à leur amélioration, mais aussi aidera à déterminer et à élaborer des outils qui n'ont pas encore été créés ou utilisés pour la protection de terres privées.

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES SELECTIONNÉES

Sites Web utiles

Les sites Web suivants contiennent des renseignements requis par la loi ou concernant l'impôt sur le revenu ou encore la protection des terres privées.

Canada

Agence du revenu du Canada, http://www.cra-arc.gc.ca/

Canards Illimités Canada, particulièrement le Institute for Wetland and Waterfowl Research http://www.ducks.ca/research/

Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), http://www.terreshumides.org/

Conservation de la nature Canada, http://natureconservancy.ca/

Habitat faunique Canada, http://www.whc.org/

IIJCan — Institut canadien d'information juridique, http://www.canlii.org/ (accès aux versions autorisées de la jurisprudence et de la législation canadiennes)

Intendance Canada, http://www.intendancecanada.ca/

Land Trust Alliance of British Columbia, http://www.landtrustalliance.bc.ca/

Ontario Land Trust Alliance, http://www.ontariolandtrustalliance.org/

Programme des dons écologiques, http://www.cws-scf.ec.gc.ca/ecogifts/

Service canadien de la faune, http://www.cws-scf.ec.gc.ca/

The Land Centre (Real Estate Foundation of British Columbia), http://www.landcentre.ca/

TLC – The Land Conservancy of BC, http://www.conservancy.bc.ca/

West Coast Environmental Law, http://www.wcel.org/

États-Unis

Land Trust Alliance, http://www.lta.org/

National Trust for Historic Preservation, http://www.nationaltrust.org/

The Nature Conservancy, http://nature.org/

Trust for Public Land, http://www.tpl.org/

Publications utiles

Agence du revenu du Canada. *Gains en capital*, T4037, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Les dons et l'impôt*, P113, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Dons et reçus officiels de dons*, Bulletin d'interprétation IT-110R3, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Dons d'immobilisation à des organismes de bienfaisance et à d'autres entités*, Bulletin d'interprétation IT-288R2, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Don à un organisme de charité d'une participation résiduelle dans un bien immeuble ou d'une participation au capital d'une fiducie*, Bulletin d'interprétation IT-226R, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Impôt sur le revenu — Nouvelles techniques*, nº 26, 24 décembre 2002. (Lignes directrices proposées sur les reçus de don pour une partie de la valeur) aux adresses <http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/tp/itnews-26/itnews-26-e.pdf > et <http://www.fin.gc.ca/tocf/2002/02-107_1f.html >

Agence du revenu du Canada. *Dispositions partielles*, Bulletin d'interprétation IT-264R, IT-264SR, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *Les organismes de bienfaisance enregistrés et la Loi de l'impôt sur le revenu*, RC4108, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Agence du revenu du Canada. *L'enregistrement d'un organisme de bienfaisance aux fins de l'impôt sur le revenu,* T4063, disponible sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse < http://www.cra-arc.gc.ca/ >

Andrews, William J. et David Loukidelis. 1996. *Leaving a Living Legacy: Using Conservation Covenants in BC*. West Coast Environmental Law Research Foundation. Vancouver (Colombie-Britannique). Communiquer avec la West Coast Environmental Law Research, 1001–207 West Hastings Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 1H7.

Atkins, Judy et Ann Hillyer. 2003. *Land Conservation Transactions: Tax Implications of Gifts of Land and Interests in Land*. Préparé pour L'intendance et la conservation à l'avant-garde au Canada, du 3 au 6 juillet 2003. Victoria (Colombie-Britannique). Disponible auprès des auteurs.

Attridge, Ian C. 1997. *Estimation et imposition des services fonciers de conservation au Canada*. Rapport nº 97–1. Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada). Ottawa (Ontario). Communiquer avec le Secrétariat, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), suite 200, 1750, Courtwood Crescent, Ottawa (Ontario) K2C 2B5.

Attridge, Ian C. [à paraître]. *Ontario Easement Guide*. Fondation du patrimoine ontarien. Toronto (Ontario).

Dana, Andrew. 1999. *The Silent Partner in Conservation Easements: Drafting for the Courts*, dans *The Back Forty,* vol. 8, nº 1, janvier/février 1999.

Denhez, Marc. 2003. *Donner à la nature ce qui lui revient. Le traitement fiscal de la philanthropie écologique : améliorations récentes, obstacles qui subsistent et possibilités actuelles.* Série de communications sur les terres humides durables, nº 2003-1, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), Ottawa (Ontario). Communiquer avec le Secrétariat, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), suite 200, 1750, Courtwood Crescent, Ottawa (Ontario) K2C 2B5.

Denhez, Marc. 1992. *Ce n'est pas un cadeau : les terres écosensibles et la fiscalité.* Série de communications sur les terres humides durables, nº 1992-4. Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada). Ottawa (Ontario). Communiquer avec le Secrétariat, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), suite 200, 1750, Courtwood Crescent, Ottawa (Ontario) K2C 2B5.

Environnement Canada. 2003. *Le Guide du Programme des dons écologiques du Canada.* Service canadien de la faune, Ottawa (Ontario).

Findlay, Barbara et Ann Hillyer. 1994. *Here Today, Here Tomorrow: Legal Tools for the Voluntary Protection of Private Land in British Columbia*. West Coast Environmental Law Research Foundation. Vancouver (Colombie-Britannique). Communiquer avec la West Coast Environmental Law Research Foundation, 1001 – 207 West Hastings Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 1H7.

Greenaway, Guy. 2000. *Conservation Easements: A Landowner's Guide*. Southern Alberta Land Trust Society, High River (Alberta).

Greenaway, Guy. 2003. *Programs and Possibilities: Conservation Easements in Alberta*. Corvus Conservation. Calgary (Alberta).

Hillyer, Ann et Judy Atkins. 2004. *Giving It Away: Tax Implications of Gifts to Protect Private Land*, West Coast Environmental Law Research Foundation. Vancouver (Colombie-Britannique). Communiquer avec la West Coast Environmental Law Research Foundation, 1001–207 West Hastings Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 1H7. Également disponible sur le site Web < http://www.wcel.org >

Hillyer, Ann et Judy Atkins. 2000. *Greening Your Title: A Guide to Best Practices for Conservation Covenants*. West Coast Environmental Law Research Foundation. Vancouver (Colombie-Britannique). Communiquer avec la West Coast Environmental Law Research Foundation, 1001–207 West Hastings Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 1H7. Également disponible sur le site Web < http://www.wcel.org >

Hillyer, Ann et John Miller. [à paraître]. *Appraising Easements*. Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada). Ottawa (Ontario).

Kwasniak, Arlene (éd.). 1994. *Private Conservancy: The Path to Law Reform*. Les comptes rendus et le matériel supplémentaire proviennent de la Environmental Law Centre's Conference on Private Conservancy tenue le 13 janvier 1994, Edmonton (Alberta).

Kwasniak, Arlene. 1997. *Conservation Easement Guide for Alberta*. Environmental Law Centre. Edmonton (Alberta).

Kwasniak, Arlene. 2001. *Alberta's Wetlands: A Law and Policy Guide*. Environmental Law Centre, pour le Plan nord-américain de gestion de la sauvagine. Edmonton (Alberta).

Kwasniak, Arlene. 2003. « Local Revenue Base and Conservation Lands: a Law and Policy Review » preparé pour la Leading Edge Conference, Victoria (Colombie-Britannique), juillet 2003. Également disponible en ligne en utilisant des liens menant à des recherches commandées à l'adresse < http://www.stewardship2003.ca >

Kwasniak, Arlene et Donna Tingley (éd). 1999. *A Legacy of Land: Conservation Easements and Land Stewardship: Conference Proceedings*. Environmental Law Centre. Edmonton (Alberta).

Ontario Nature Trust Alliance. 1999. *Land Securement Manual*. Communiquer avec la Ontario Nature Trust Alliance, a/s Federation of Ontario Naturalists, 355 Lesmill Road, Don Mills (Ontario) M3B 2W8 ou avec la Ontario Land Trust Alliance, 1 Jasper Avenue, Smiths Falls (Ontario) K7A 4B5.

Silver, Thea M., Ian Attridge, Maria MacRae et Kenneth W. Cox. 1995. *Législation canadienne sur les clauses restrictives, services fonciers et servitudes en matière de conservation : la situation actuelle*. Rapport n° 95-1. Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), Ottawa (Ontario). Communiquer avec le Secrétariat, Conseil nord-américain de conservation des terres humides (Canada), suite 200, 1750, Courtwood Crescent, Ottawa (Ontario) K2C 2B5.

Thompson, Melissa et Jessica Jay. 2001. An Examination of Court Opinions on the Enforcement and Defense of Conservation Easements and Other Conservation and Preservation Tools: Themes and Approaches to Date. *78 Denver Univ. Law Rev. 373.*

Trombetti, Oriana et Kenneth W. Cox. 1990. *Land, Law and Wildlife Conservation: The Role and Use of Conservation Easements and Covenants in Canada*. Document de consultation nº 3. Préparé pour Habitat faunique Canada. Ottawa (Ontario).

ANNEXE 1

LISTE DES LOIS EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION AU CANADA

La présente annexe contient une liste des lois de base ou des parties de lois autorisant l'utilisation des servitudes et des conventions de conservation au Canada. D'autres parties des lois mentionnées ainsi que d'autres lois peuvent être pertinentes à l'utilisation des servitudes de conservation. Les autres lois comprennent les lois en matière d'enregistrement foncier, d'imposition, d'utilisation des terres et d'aménagement foncier. Cependant, la présente annexe établit seulement la liste des lois qui autorisent expressément l'utilisation d'une certaine forme d'accord de conservation enregistrable. Lorsque seule une partie d'une loi autorise l'utilisation de servitudes de conservation, le numéro des articles est cité. Toutefois, il peut y avoir d'autres sections pertinentes, et il faut consulter le texte du présent rapport pour obtenir de plus amples renseignements.

Les liens fournis mènent à des sites Web où les textes législatifs sont disponibles. Étant donné que les liens peuvent changer, ils ne sont pas fournis pour les lois particulières. Cependant, on peut facilement avoir accès à ces lois à partir des liens.

Lois en matière de servitudes de conservation au Canada

Juridiction	Nom de la loi et référence	Type d'instrument enregistrable	Articles	Où la trouver?
Colombie-Britannique	*Land Title Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 250, art. 219	Convention de conservation	art. 219	Site Web de l'Imprimeur de la Reine de la Colombie-Britannique à l'adresse http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/default.htm
	Land Title Act, R.S.B.C. 1996, ch. 250, art. 218	Droit de passage	art. 218	
	Local Government Act, R.S.B.C. 1996, ch. 323	Accord de revitalisation du patrimoine	art. 966	
Alberta	*Environmental Protection and Enhancement Act*, R.S.A. 2000, ch. E-12	Servitude de conservation	art. 21 à 24	Site Web de l'Imprimeur de la Reine de l'Alberta à l'adresse http://www.qp. gov.ab.ca/catalogue/
	Historical Resources Act, R.S.A. 2000, ch. H-9	Condition ou convention	art. 29	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Saskatchewan	*Conservation Easements Act*, R.S.S. 1996, ch. C-27.01	Servitude de conservation	Loi entière	Site Web de l'Imprimeur de la Reine de la Saskatchewan à l'adresse http://www.qp.gov.sk.ca/
	Heritage Property Act, S.S. 1979-80, ch. H-2.2	Servitude ou convention protégeant un bien patrimonial	art. 59	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/

Lois en matière de servitudes de conservation au Canada (Cont)

Juridiction	Nom de la loi et référence	Type d'instrument enregistrable	Articles	Où la trouver?
Manitoba	*Loi sur les accords de conservation*, C.P.L.M. ch. C173	Accord de conservation	Loi entière	Site Web de l'Imprimeur de la Reine du Manitoba à l'adresse http://www.qp.gov.mb.ca/chc/statpub/
	Loi sur les richesses du patrimoine, C.P.L.M. ch. H39.1	Entente en matière de patrimoine	art. 21	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Ontario	*Loi sur les terres protégées,* L.R.O. 1990, ch. C.28	Servitude ou convention de conservation	Loi entière	Site Web des Lois-en-ligne de l'Ontario à l'adresse http://www.e-laws.gov.on.ca/home_E.asp
	Loi sur le patrimoine de l'Ontario, L.R.O. 1990, ch. O.18	Servitude ou convention patrimonial	art. 10 et 22	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
	Loi sur l'Institut de recherche agricole de l'Ontario, L.R.O. 1990, ch.A.13	Servitude ou convention de protection des terres agricoles	art. 3 et 4.1	
Québec	*Loi sur la conservation du patrimoine naturel,* L.R.Q., ch.-61.01	Accord en matière de réserve naturelle	Différents articles de la *Loi*, particulièrement l'art. 5	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Nouveau-Brunswick	*Loi sur les servitudes écologiques,* L.N.-B. 1998, ch. C-16.3	Servitude écologique	Loi entière	Site Web du ministère de la Justice du Nouveau-Brunswick à l'adresse http://www.gnb.ca/0062/acts/acts-f.asp
	Loi sur la protection des lieux historiques, L.N.-B., ch. H-6	Servitude ou convention lié à un lieu d'intérêt historique	art. 2.1	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Nouvelle-Écosse	*Conservation Easements Act*, S.N.S. 2001, ch. 28	Servitude écologique	Loi entière	Site Web du Nova Scotia Legislative Counsel à l'adresse http://www.gov.ns.ca/legi/legc/acts.htm
	Heritage Property Act, R.S.N.S. 1989, ch. 199	Accord d'un bien patrimonial		Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Île-du-Prince-Édouard	*Natural Areas Protection Act*, R.S.P.E.I. 1988, ch. N-2	Convention restrictive	Loi entière	Site Web du PEI Legislative Counsel à l'adresse http://www.gov.pe.ca/law/statutes/index.php3
	Wildlife Conservation Act, R.S.P.E.I. 1988, ch.W-4.1, art. 18	Convention ou servitude de conservation	art. 18	
	Museum Act, R.S.P.E.I. 1988, ch. M-1.4, art. 11	Convention ou servitude	art. 11	
	Heritage Places Protection Act, R.S.P.E.I. 1988, ch. H-3.1	Servitude ou convention restrictive	art. 10	

Lois en matière de servitudes de conservation au Canada (Cont)

Juridiction	Nom de la loi et référence	Type d'instrument enregistrable	Articles	Où la trouver?
Terre-Neuve-et Labrador	Aucune loi en matière de servitude de conservation *Historic Resources Act,* R.S.N.L. 1990, ch. H-4	Servitude ou convention	art. 30	Site Web de la House of Assembly de Terre-Neuve-et-Labrador à l'adresse http://www.gov.nf.ca/hoa/sr/
Yukon	*Loi sur l'environnement,* L.Y. 1991, ch. 5	Servitude de conservation	art. 76 à 80	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Territoires du Nord-Ouest	Aucune loi en matière de servitude de conservation *Loi sur les ressources historiques,* L.R.T.N.-O. 1988, ch. H-3	Accord en matière de lieux historiques	Loi entière	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Nunavut	*Loi sur les ressources historiques,* L.R.T.N.-O. 1988, ch. H-3 (accords en matière de lieux historiques)	Accord en matière de lieux historiques	Loi entière	Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/
Gouvernement fédéral	Aucune loi en matière de servitude de conservation *Loi sur les espèces en péril,* L.C. 2002, ch. 29	Accord de conservation	art. 10 et 11	Site Web du ministère de la Justice à l'adresse http://lois.justice.gc.ca/fr/index.html Site Web de l'IIJCan à l'adresse http://www.canlii.org/

ANNEXE 2

SOMMAIRE DES QUESTIONS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA RÉDACTION DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE SERVITUDES DE CONSERVATION

La présente annexe offre un bref survol des questions à étudier pour la rédaction de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation. Voir la partie 5 pour obtenir de plus amples renseignements à l'égard de ces questions et sur les sortes de dispositions que les lois en matière de servitude de conservation devraient comprendre pour faire en sorte que ces servitudes soient efficaces et exécutoires.

Questions dont il faut tenir compte pour la rédaction de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation

Question	Éléments dont il faut tenir compte

Fins admissibles	• protection générale de l'environnement
	  ◦ protection des écosystèmes
	  ◦ protection de la biodiversité
	  ◦ conservation des habitats et des espèces
	• protection des valeurs esthétiques et panoramiques
	• protection des valeurs historiques, culturelles, éducatives, récréatives et archéologiques
	• protection des utilisations actuelles des terres, telle que l'agriculture

Suppression des restrictions de la common law	• se solde par des instruments beaucoup plus souples • la loi devrait éliminer les exigences restrictives de la common law (p. ex. pour les parcelles de terre séparées, l'imposition restrictive d'obligations positives) • un examen continu de la relation entre les lois en matière de servitudes de conservation, le droit en matière de contrat et de bien réels et les modifications à la loi au besoin pour faire en sorte que les buts de la loi sur les servitudes de conservation ne soient pas minés par les règles de la common law (p. ex. l'effet de l'utilisation de la terre allant à l'encontre de la servitude et l'effet des changements apportés à la nature de la terre ou du voisinage)
Concédants d'une servitude	• les propriétaires de terres privées, les particuliers comme les entreprises • les organismes gouvernementaux fédéraux, provinciaux et les administrations municipales • ne pas limiter le nombre de servitudes de conservation qu'un propriétaire foncier peut concéder aussi longtemps qu'il n'y a pas de conflit entre les servitudes concédées

Questions dont il faut tenir compte pour la rédaction de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation (Cont)

Question	Éléments dont il faut tenir compte
Titulaires d'une servitude	• le type de particuliers ou d'organismes pouvant détenir des servitudes • les niveaux de gouvernement (fédéral, provincial, administration municipale, Premières nations) et les ministères, départements et organismes gouvernementaux pouvant détenir des servitudes • si les servitudes peuvent être détenues conjointement • si les organismes détenant des servitudes devraient avoir un but caritatif ou une utilité publique • si les organismes détenant des servitudes devraient avoir des objectifs de conservation précis • si les organismes devraient occuper une présence nationale ou provinciale ou si les organismes régionaux et locaux peuvent être admissibles en qualité de titulaire • si les organismes qui ne résident pas au Canada peuvent détenir des servitudes grâce à toute modification nécessaire apportée aux autres lois pour permettre la propriété étrangère de servitudes
Enregistrement d'une servitude	• la façon d'enregistrer les servitudes sur le titre de propriété de sorte que les propriétaires actuels et futurs soient liés • devrait être abordé dans les lois en matière de servitude de conservation et les lois concernant l'enregistrement des titres fonciers • le moment où l'accord de servitude lie les parties et les propriétaires futurs (p. ex. dès la signature ou dès l'enregistrement) • la personne responsable d'enregistrer la servitude — le propriétaire foncier • la personne à avertir et à qui remettre une copie de la servitude enregistrée • la conciliation des exigences d'enregistrement en vertu de la loi sur les titres fonciers et de la loi sur les servitudes • ce qui peut être enregistré — servitude, rapport de documentation initiale, photographies, cartes
Surveillance	• le droit d'accès obligatoire au bien assujetti à la servitude

Questions dont il faut tenir compte pour la rédaction de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation (Cont)

Question	Éléments dont il faut tenir compte
Mise en application	• la personne qui peut mettre en application la servitude de conservation — le titulaire, le propriétaire foncier, une tierce partie telle que le gouvernement ou un autre organisme de conservation • la délégation des droits et des conditions en matière de mise en application en vertu desquels une tierce partie peut effectuer la mise en application • l'éventualité de conflits en matière de mise en application • l'établissement d'un fonds pour l'intendance et l'application par l'intermédiaire de frais sur le transfert des terres assujetties à une servitude de conservation • les dispositions sur les modes substitutifs de règlement des différends • les recours possibles en cas de manquement aux conditions d'une servitude • le tribunal ou un autre forum d'arbitrage qui peut appliquer une servitude • la personne qui devrait être responsable d'un manquement aux obligations d'une servitude • si manquement à une servitude devrait aussi constituer une infraction
Cession, modification et résiliation	• la cessibilité des servitudes par le titulaire et les conditions en vertu desquelles les servitudes sont cessibles • la modification d'un accord de servitude — par qui, en vertu de quelles circonstances, comment • la résiliation d'un accord de servitude — par qui, en vertu de quelles circonstances, comment • l'indemnisation liée à la résiliation de la servitude
Durée	• à perpétuité — pour une protection permanente ou pour une durée précise • doit être conciliée avec d'autres lois (selon les lois en matière d'enregistrement foncier de l'Ontario, lorsque aucune condition n'est prévue dans une servitude, l'intérêt est censé expirer 40 ans après l'enregistrement, et peut être rayé du registre)
Relation avec les autres lois	• lois en matière d'impôt sur le revenu • lois sur l'impôt foncier et les impôts relatifs au transfert de propriété • lois concernant l'enregistrement des titres fonciers et autres lois liées aux terres • lois en matière d'aménagement • lois en matière d'expropriation

Questions dont il faut tenir compte pour la rédaction de dispositions législatives en matière de servitudes de conservation (Cont)

Question	Éléments dont il faut tenir compte
Autres relations	• les questions liées à la responsabilité de l'occupant • l'harmonisation de la relation entre les servitudes de conservation et les lois régissant l'utilisation des terres agricoles et forestières • la façon dont les servitudes de conservation se rapportent aux aires aquatiques et l'incidence des servitudes sur les droits et les responsabilités relatifs à l'eau • la façon dont les servitudes de conservation ont une incidence sur les droits d'exploitation des ressources souterraines, telles que les minéraux et le pétrole, et sur leur exploitation • la concession de servitudes de conservation dans les testaments • la façon dont les servitudes de conservation ont une incidence sur le règlement des revendications territoriales des peuples autochtones