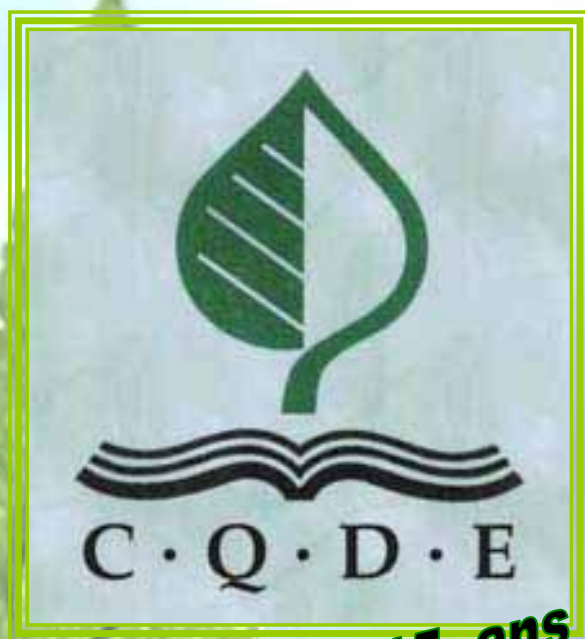


**Centre
québécois
du droit de
l'environnement**



15 ans déjà

**Parce que
l'avenir de
l'environnement a
des droits**



La conservation volontaire des milieux naturels privés

Introduction aux Options de conservation

Par

Me Annie Gariépy
avocate et biologiste

Une présentation du

***Centre québécois du droit de
l'environnement***



Présentation du CQDE

- **Organisme à but non lucratif fondé en 1989**
- **Notre mission:**
 - Développer des **outils juridiques** utiles pour la protection de l'environnement
 - Favoriser la **participation publique** au processus décisionnel
 - Assurer **l'accès du citoyen à la justice** en matière d'environnement
- **En matière de conservation,**
le CQDE offre **assistance juridique** et conseils aux nombreux groupes qui travaillent à la conservation des caractéristiques patrimoniales du Québec.



Pouvez-vous me dire:

- Qu'est-ce qu'une OPTION de conservation?
- Quelles options de conservation connaissez-vous?
- Quelle option de conservation est appropriée à votre situation?



Qu'est-ce qu'une **OPTION** de conservation?

- Introduction à l'intendance privée
- Les ententes de conservation



Introduction à l'intendance privée

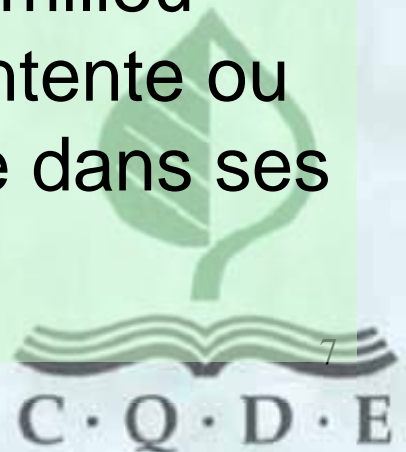
Qu'est-ce que l'intendance privée?

- ◆ C'est la conservation volontaire que fait un propriétaire d'un milieu naturel se trouvant sur sa propriété au bénéfice de la collectivité.
- ◆ La conservation poursuit un but écologique, récréatif ou de conservation.
- ◆ Dérivée de l'expression anglaise « *Private Stewardship* ».



Comment fonctionne l'entente privée?

- Le propriétaire d'un milieu naturel conclut avec un organisme de conservation de son choix, une *entente de conservation*.
- Le propriétaire peut ou non exiger de l'**argent** en échange de l'*entente de conservation* qu'il consent.
- L'organisme de conservation s'engage à protéger le milieu selon les termes de l'entente ou à assister le propriétaire dans ses efforts de conservation.



Quels objets peuvent être visés par une entente de conservation?

- Conservation d'espèces fauniques ou floristiques
- Usages récréatifs
- Coupe de bois
- Usages traditionnels
- Agriculture
- Accès public
- Drainage
- Écotourisme
- Remblayage
- etc

Quels sont les professionnels mis à contribution lors de la conclusion d'une entente de conservation?

- Biologiste
- Arpenteur-géomètre
- Ingénieur forestier
- Évaluateur foncier
- Agronome
- Comptable
- Notaire et avocat
- Fiscaliste
- etc.



Les options de conservation

- **Qu'est-ce qu'une entente de conservation?**
 - ◆ Il s'agit d'un *contrat* entre le propriétaire et l'organisme de conservation par lequel le propriétaire s'engage à protéger son terrain selon certaines règles précises.
 - ◆ L'entente de conservation s'adapte en fonction de la volonté du propriétaire et de la mission de l'organisme de conservation.
 - ◆ L'entente peut avoir une durée limitée ou être perpétuelle.



Deux types d'ententes de conservation

– Obligations *personnelles*

Qui ne lie que les parties qui signent le contrat et qui ont un terme

- Convention entre propriétaires
- Entente de gestion, d'aménagement ou de mise en valeur
- Contrat de louage ou bail

– Droits *réels* (qui porte sur la propriété)

Qui porte directement sur la propriété et qui engage celle-ci indépendamment de son propriétaire. Ce type d'entente de conservation peut, dans certains cas, être perpétuelle

- Servitude de conservation
- Achat / vente
- Donation
- Réserve naturelle



Options de conservation...

Engageant des **obligations personnelles**

- Déclaration d'intention
- Convention entre propriétaires
- Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur
- Contrat de louage ou bail
- *Prêt à usage*



Déclaration d'intention

Description

Engagement **moral** d'un propriétaire, qui repose sur son honneur, par lequel il manifeste le souhait de conserver les attraits naturels de sa propriété.

Résultats

Cette déclaration n'a **aucune force juridique** mais sensibilise le propriétaire à la conservation. Le propriétaire reste libre de faire ce qu'il veut lorsqu'il le veut



Déclaration d'intention

Avantages

- Laisse libre de faire « ce que vous voulez, lorsque vous le voulez »
- Offre l'occasion de voir ce qui pourrait être fait sur une propriété afin d'en protéger les attraits naturels
- Permet d'**initier** le propriétaire à la conservation et d'améliorer la **relation de confiance** avec l'organisme de conservation
- Donne parfois accès à certaines formes d'aide technique
- Donne parfois lieu à la remise d'une marque de reconnaissance



Déclaration d'intention

Inconvénients

- Ne donne droit à **aucun** avantage fiscal
- Ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières
- Ne donne pas droit à une compensation financière

Particularités

- N'a **aucune** force juridique
- N'a pas à être respectée par les héritiers du propriétaire ou par les futurs propriétaires du site



Déclaration d'intention

Exemple

- Cette déclaration d'intention est un premier pas vers la protection du mont UNTEL.
- C'est un engagement entre VOUS et l'ORGANISME DE CONSERVATION. C'est également un engagement le mont UNTEL et dont vos descendants bénéficieront.
- Cette déclaration d'intention repose sur l'honneur.
- Elle n'a aucune valeur juridique

Je, PROPRIÉTAIRE, propriétaire d'une partie du milieu naturel qu'est le mont UNTEL, reconnais que mon terrain possède une grande valeur écologique et qu'il constitue un patrimoine important qui contribue de façon significative à ma qualité de vie et à celle de mes concitoyens.

C'est pourquoi, sans y être obligé et compte tenu de l'importance du patrimoine écologique que je possède, je m'engage à faire mon possible pour le conserver et éviter sa dégradation, en particulier dans les secteurs d'intérêt dont j'ai pris connaissance par l'entremise de l'ORGANISME DE CONSERVATION

- _____
- _____
- _____

Convention entre propriétaires

Description

Un **groupe de propriétaires** s'entendent entre eux sur des restrictions quant à l'utilisation qu'ils peuvent faire de leurs propriétés. Cette entente peut être conclue sans la participation d'un organisme de conservation

Résultat

La convention entre propriétaires protège un milieu naturel selon les règles définies par lesdits propriétaires



Convention entre propriétaires

Avantages

- permet de sensibiliser plusieurs personnes à un objectif de conservation commun
- favorise le développement du sentiment d'appartenance à l'égard de la conservation d'un site
- contribue à l'amélioration de la qualité de vie de ceux qui y adhèrent
- permet une meilleure surveillance du site naturel

Inconvénients

- ne donne droit à aucun avantage fiscal
- ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières
- ne donne pas droit à une compensation financière
- nécessite un montage juridique plus ou moins complexe selon la forme choisie



Convention entre propriétaires

Particularités

Peut prendre trois formes :

Organismes sans but lucratif

- une convention doit être prévue afin d'assurer le transfert du statut de membre ou des actions, dans l'éventualité du décès d'un propriétaire-membre ou si l'un d'eux vend sa propriété. Ainsi, les héritiers du propriétaire décédé ou les nouveaux acquéreurs devront respecter les règlements de l'organisme ou de la compagnie*

Copropriété

- chaque propriétaire doit se plier aux décisions majoritaires prises relativement aux parcelles de terrains détenues en commun. Il en va de même des héritiers et des éventuels acquéreurs.*

Ententes entre voisins

- chaque propriétaire doit respecter les termes de l'entente conclue tout comme ses héritiers. Toutefois, les nouveaux acquéreurs d'une propriété soumise à l'entente n'ont pas à la respecter, sauf s'ils y consentent.** Toute modification ou renouvellement de ce type de contrat exige l'autorisation de tous les propriétaires impliqués

Convention entre propriétaires

Exemple

Imaginons...

les propriétaires riverains d'un même lac, qui souhaitent préserver la qualité des ses eaux et s'obliger entre eux sur les usages permis autour de celui-ci.

Par la convention entre propriétaires, ils peuvent convenir de plusieurs obligations s'appliquant sur leur propriété et ayant une incidence sur le lac, **ressource commune** qu'ils partagent

- Type de quai permis
- Obligation de conserver la végétation le long des berges
- Interdiction de perturber le cours du lac
- Interdiction d'utiliser des pesticides
- Type de constructions permises
- Type d'usages permis sur les propriétés
- Corvée de nettoyage des berges annuelle
- Etc.

Les propriétaires possédant un terrain limitrophe à un boisé ou un milieu humide pourraient aussi utiliser ce genre d'entente pour s'obliger entre eux.

Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur

Description

Entente par laquelle un propriétaire et un organisme de conservation s'**engagent** à collaborer pour gérer, aménager et mettre en valeur les caractéristiques de conservation d'une propriété.

C'est un **véritable contrat**

Résultats

Les caractéristiques de conservation de la propriété sont conservées, des aménagements peuvent être réalisés afin d'en maximiser le potentiel et leur mise en valeur bénéficiera à la collectivité



Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur

Avantages

- Permet d'établir une collaboration entre un propriétaire foncier et un organisme de conservation pour élaborer un plan de gestion des caractéristiques de conservation de la propriété
- Peut s'adapter aux désirs du propriétaire et aux caractéristiques naturelles de sa propriété
- Donne parfois accès à certaines formes d'aide technique ou financière pour mettre en valeur les caractéristiques de conservation de la propriété
- Pourrait améliorer la propriété, par exemple, en permettant des travaux qui contrent l'érosion des berges ou qui rendent un marais plus giboyeux
- Permet au propriétaire foncier de continuer à exploiter le potentiel agricole et forestier de la propriété s'il le désire

Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur

Inconvénients

- Ne donne droit à aucun avantage fiscal
- Ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières
- Ne donne pas droit à une compensation financière

Particularités

Peut prendre deux formes

- L'entente basée sur les **obligations personnelles**
- Le **mandat**



Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur

• *Obligations personnelles*

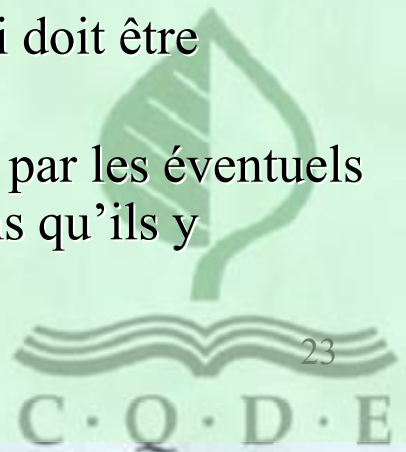
- Prévoit parfois un avis de renouvellement automatique, sauf si avis contraire de la part du propriétaire foncier
- Devra être respectée par les héritiers du propriétaire foncier si elle reste en vigueur malgré le décès de ce dernier (cette éventualité doit cependant être spécifiquement stipulée dans l'entente)

• *Mandat*

- N'aura pas à être respectée par les héritiers du propriétaire foncier
- S'éteint automatiquement à la demande du propriétaire foncier ou de l'organisme de conservation. S'éteint également au décès du propriétaire foncier, de son inaptitude, de sa faillite ou de celle de l'organisme de conservation

• *Quelle que soit sa forme*

- Il s'agit d'un véritable contrat qui doit être respecté, jusqu'à son échéance
- L'entente n'a pas à être respectée par les éventuels acquéreurs de la propriété à moins qu'ils y consentent



Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur

Exemple

L'ORGANISME DE CONSERVATION et le PROPRIÉTAIRE désirent établir sur ce terrain une entente de conservation pour:

- a) Protéger un boisé situé au confluent des deux RUISSEAUX
- b) Aménager une bande riveraine pour créer un corridor forestier entre le RUISSEAU et les érablières

Le PROPRIÉTAIRE s'engage à respecter les clauses suivantes:

- Protéger la bande riveraine
 - a) En conservant la plantation du corridor forestier effectuée par L'ORGANISME
 - b) En conservant tous les arbres et arbustes plantés à moins de 10 mètres du RUISSEAU
- Protéger les deux RUISSEAUX
 - a) En s'abstenant de faire toute modification majeure au lit des RUISSEAUX

En échange, L'ORGANISME s'engage à réaliser la plantation d'une bande riveraine dans le but d'établir un corridor forestier

L'ORGANISME obtient un droit de visite sur la plantation et sur une surface délimitée, étant entendu que le PROPRIÉTAIRE sera averti à l'avance de la visite

Contrat de louage ou bail

Description

La terre est louée à un organisme de conservation ou à un producteur agricole ou forestier pendant un nombre déterminé d'années, sous réserve de restrictions quant à son utilisation

Résultats

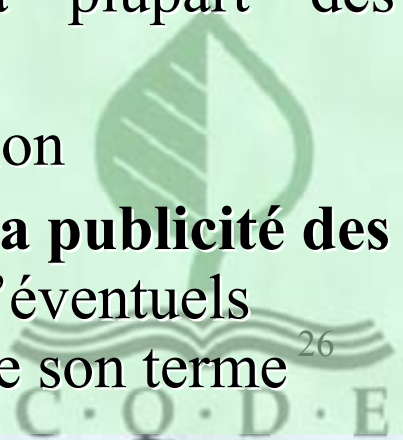
Le développement est reporté à plus tard et la terre n'est pas laissée en friche. Le locataire peut y faire des aménagements ou des activités compatibles avec la conservation si le bail l'autorise



Contrat de louage ou bail

Avantages

- Si fait avec un organisme de conservation, le bail permet de protéger les caractéristiques de conservation de la propriété
- Lorsqu'il est consenti à une personne qui en continue l'exploitation forestière ou agricole, le bail évite de laisser la terre en friche
- Lorsque prévu au bail, permet de réserver le droit d'exploiter le potentiel agricole et forestier de la propriété
- **Donne lieu au versement d'une compensation financière ou en nature obligatoire (loyer)**
- Libère temporairement de la plupart des responsabilités de gestion
- Permet l'initiation à la conservation
- **Peut être publié au Bureau de la publicité des droits** et ainsi être opposable à d'éventuels acquéreurs jusqu'à l'expiration de son terme



Contrat de louage ou bail

Inconvénients

- Ne donne droit à aucun avantage fiscal
- Ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières
- Le propriétaire peut cependant remettre en donation les revenus du bail, auquel cas il aurait droit à un reçu de charité et, éventuellement, à un crédit d'impôts



Contrat de louage ou bail

Particularités

- **Véritable contrat**, à durée limitée, qui doit être respecté, jusqu'à son échéance, même par les héritiers du propriétaire foncier
- **Si publié au Bureau de la publicité des droits, les futurs acquéreurs de la propriété seront tenus de respecter le bail jusqu'à l'expiration de son terme**
- **Si non publié au Bureau de la publicité des droits mais encore en vigueur, les nouveaux propriétaires pourront envoyer un préavis dans lequel ils annonceront que le bail sera résilié dans 12 mois**
- **Peut être de courte durée ou à long terme;**
- **Peut être renouvelé à l'échéance. Au maximum, le bail peut être en vigueur pour 100 ans**
- **Le montant du loyer ne peut pas être symbolique; autrement il ne s'agira pas d'un bail mais d'un prêt à usage**

Options de conservation...

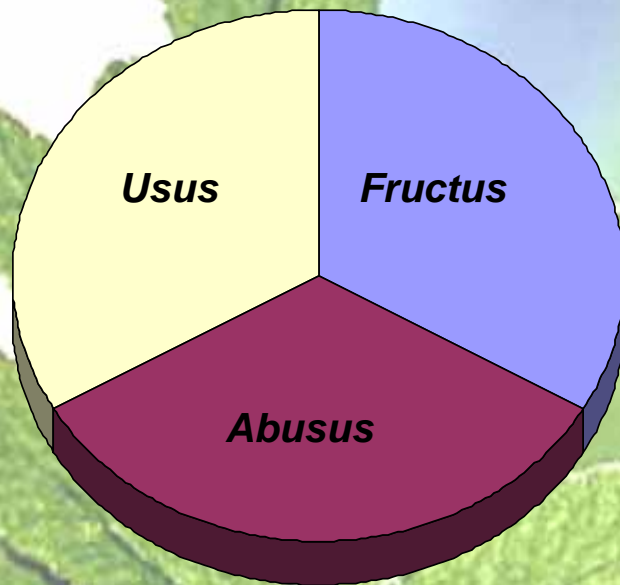
Comportant des **droits réels**

- **Servitude de conservation**
- *Usufruit*
- *Emphytéose*
- **Réserve naturelle**
- **Vente**
- *Copropriété*
- **Donation**

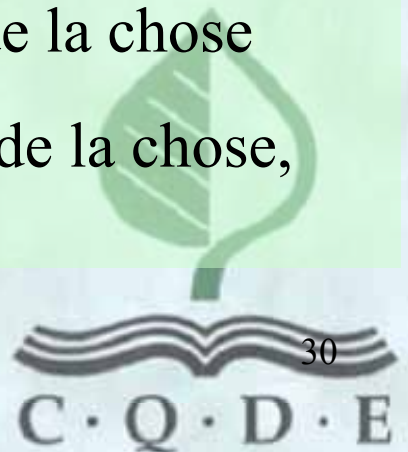
Il est possible d'acquérir un droit de propriété parfait (*plena potesta*) ou démembré



Le droit de propriété et ses démembrements



- L'*usus* est le droit à l'**usage** de la chose
- Le *fructus* est le droit aux **fruits** de la chose
- L'*abusus* est le droit de **disposer** de la chose, c'est-à-dire la détruire ou l'aliéner



Servitude réelle de conservation

Description

Entente conclue entre un propriétaire et un organisme de conservation où le propriétaire renonce à faire chez lui des activités dommageables pour l'environnement.

Résultats

Les caractéristiques de conservation du terrain sont protégées par l'organisme. Le propriétaire en conserve la propriété et le droit d'y vivre. Si le contrat de servitude le prévoit, le propriétaire peut continuer certains usages qu'il faisait sur le terrain (ex.: agriculture, coupe de bois, etc.)

Servitude réelle de conservation

Avantages

- Permet de protéger les caractéristiques de conservation de la propriété
- Si prévu à la servitude, le propriétaire foncier peut se réserver le droit d'exploiter le potentiel agricole et forestier de sa propriété ou d'en développer une partie
- Peut donner lieu à une compensation monétaire si la servitude est vendue à sa juste valeur marchande ou vendue à rabais
- Peut donner droit à des avantages fiscaux
- Peut donner lieu à une réduction de taxes foncières

Servitude réelle de conservation

Inconvénients

- Exige le respect des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*
- Exige le respect de nombreuses conditions prévues au *Code civil du Québec* dont celle que l'organisme qui reçoit la servitude doit posséder un terrain voisin de celui sur lequel la servitude sera établie. Cet inconvénient en limite souvent l'utilisation



Servitude réelle de conservation

Particularités

- Véritable contrat, qui doit être respecté le cas échéant jusqu'à l'arrivée de son terme, même par les héritiers
- **Les futurs acquéreurs de la propriété sont tenus de respecter la servitude de conservation si elle est encore en vigueur au moment de leur achat. Si la servitude est perpétuelle, ils devront la respecter pour toujours**
- **Peut avoir une durée limitée ou être perpétuelle**
- Peut être donnée du vivant du propriétaire foncier ou par testament
- **Juridiquement, le bénéficiaire de ce type de servitude n'est pas un organisme de conservation, mais plutôt le terrain voisin de celui que l'on veut protéger**
- **Lorsque la servitude donnée est perpétuelle et qu'elle porte sur un terrain écosensible ou d'une valeur écologique indéniable, possibilité de traitement fiscal privilégié**

Servitude réelle de conservation

Application

Elle grève un fonds (*fonds servant*) en faveur d'un autre fonds (*fonds dominant*)

- Conditions de formation:
 1. Il doit y avoir deux (2) fonds distincts...
 2. ...qui appartiennent à deux (2) propriétaires
 3. L'existence de la servitude doit augmenter l'*utilité* du fonds dominant (service rendu)
 4. Le voisinage utile des deux fonds
 5. La servitude prévoit des obligations de LAISSER FAIRE ou de NE PAS FAIRE

Servitude personnelle de conservation

Description

Entente conclue entre un propriétaire et un organisme de conservation où le propriétaire renonce à faire chez lui des activités dommageables pour l'environnement

Résultats

Les caractéristiques de conservation du terrain sont protégées par l'organisme. Le propriétaire en conserve la propriété et le droit d'y vivre. Si le contrat de servitude le prévoit, le propriétaire peut continuer certains usages qu'il faisait sur le terrain (ex.: agriculture, coupe de bois, etc.)

Servitude personnelle de conservation

Avantages

- Permet de protéger les caractéristiques de conservation de la propriété
- Si prévu à la servitude, le propriétaire peut se réserver le droit d'exploiter le potentiel agricole et forestier de sa propriété ou d'en développer une partie
- Peut donner lieu à une compensation monétaire si la servitude est vendue à sa juste valeur marchande ou vendue à rabais
- N'exige pas le respect de conditions complexes
- Peut être perpétuelle lorsque cela est clairement spécifié dans l'acte constitutif
- Peut donner droit à des avantages fiscaux
- Peut donner lieu à une réduction de taxes foncières

Inconvénients

- Exige le respect des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*



Servitude personnelle de conservation

Particularités

- Véritable contrat qui doit être respecté jusqu'à l'arrivée du terme, même par les héritiers
- Les futurs acquéreurs de la propriété sont tenus de respecter la servitude de conservation si elle est encore en vigueur au moment de leur achat
- A une durée maximum de 30 ans (**viagère**) lorsqu'elle est consentie en faveur d'un organisme de conservation sans spécification particulière du terme
- Possibilité de prévoir qu'elle se terminera au décès du propriétaire foncier
- Peut être donnée du vivant du propriétaire foncier ou par testament
- Juridiquement, le **bénéficiaire** de ce type de servitude est l'organisme de conservation qui signe le contrat avec le propriétaire foncier

Servitude personnelle de conservation

Mise en garde!

Il existe une polémique au sein de la communauté juridique au sujet de l'existence de la servitude *personnelle* en droit civil québécois. Si la majorité des auteurs de doctrine et des jugements s'entendent pour dire que la servitude personnelle existe réellement, il s'en trouve certains pour contester cela. Pour notre part, nous appuyons la thèse qui favorise l'existence de cet outil pratique, mais nous croyons qu'il est également de mise d'aviser tous et chacun du débat qui a cours à ce sujet. Ainsi, lorsque possible et facilement réalisable, il est envisageable d'opter pour une autre option de conservation (ex. la servitude *réelle* de conservation ou réserve naturelle) plutôt que pour la servitude personnelle

Servitude personnelle de conservation

Application

Le PROPRIÉTAIRE constitue sur son immeuble, le fond servant, au bénéfice de l'ORGANISME, une servitude personnelle visant la conservation et la mise en valeur des milieux naturels situés sur ledit fond servant.

Engagements du PROPRIÉTAIRE

- 1. Ne pas modifier directement ou indirectement l'état du fond, notamment à ne pas le drainer ou le remblayer, à ne pas y faire d'extraction de matières minérales ou organiques, à ne pas y faire de feux, à ne pas y déposer de déchets, autres matériaux ou produits dangereux, à ne pas y construire de bâtiments, à ne pas y circuler en véhicules motorisés [...]**
- 2. Permettre à L'ORGANISME de réaliser des activités de recherche, de conservation, de mise en valeur, d'éducation ou de surveillance sur le fond servant**
- 3. Permettre à l'ORGANISME d'installer sur le fond servant des panneaux de signalisation appropriés.**

La réserve naturelle

Loi sur la conservation du patrimoine naturel

• Origine de l'option

Elle constitue la **réponse du législateur** aux groupes de conservation qui désiraient voir adopter un **nouvel outil légal** qui soit, ou permette:

- *une alternative à l'acquisition*
- *une alternative au don (total)*
- *la perpétuité de l'outil*
- *une option simple et souple*
- *s'affranchir de l'obligation d'acquérir un fonds dominant*
- *etc.*



La réserve naturelle

Loi sur la conservation du patrimoine naturel

Description

Reconnaissance gouvernementale sur une propriété privée. Cette reconnaissance résulte d'une entente, conclue le propriétaire et le ministre de l'environnement ou entre le propriétaire et un organisme de conservation et, entériné par le ministre de l'environnement où le propriétaire renonce à faire chez lui des activités dommageables pour l'environnement

Résultats

- Le propriétaire conserve la propriété du fond et le droit d'y faire les activités non prohibées.
- La propriété doit être gérée de la façon prévue par l'entente.
- Le type d'entente qui en résulte est essentiellement construite comme une **servitude**



La réserve naturelle

Loi sur la conservation du patrimoine naturel

Avantages

- permet de protéger les caractéristiques de conservation de la propriété;
- si prévu à l'entente et en accord avec le ministre de l'environnement, le propriétaire foncier peut se réserver certains usages agricoles et forestiers sur sa propriété ou d'en développer une partie;
- donne lieu à une exemption des taxes foncières, municipales et scolaires de base.

Inconvénients

- exige le respect des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- exige le respect des dispositions de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*. Certaines dispositions normales dans une loi statutaire peuvent réduire le caractère « privé » de l'initiative et limiter dans une certaine mesure l'initiative contractuelle du propriétaire et de l'organisme de conservation.

La réserve naturelle

Loi sur la conservation du patrimoine naturel

Particularités

- véritable **contrat**, qui doit être respecté le cas échéant jusqu'à l'arrivée de son terme, même par les héritiers;
- la reconnaissance est inscrite dans un registre qui en constate l'existence;
- le ministre peut autoriser une personne à agir comme inspecteur
- celui qui endommage une réserve naturelle est passible d'une amende et peut être tenu de remettre les lieux en état à ses frais
- **Les futurs acquéreurs de la propriété sont tenus de respecter la réserve naturelle si elle est encore en vigueur au moment de leur achat. Si l'entente est perpétuelle, ils devront la respecter pour toujours;**
- peut être perpétuelle ou d'une durée minimale de **25 ans**



Définition d'une vente

La vente d'un immeuble est le *transfert* d'un immeuble d'une personne (le *vendeur*) à une autre (l'*acheteur*) en échange d'une somme d'argent.

La vente peut aussi porter sur un *démembrement* du droit de propriété .

(Article 1708 C.c.Q.)



Quand utiliser

- **La vente à la juste valeur marchande**

Elle est la plus simple des types de ventes. Elle sera utilisée en priorité aux autres dans tous les cas où il n'y a pas de particularité qui dicte l'utilisation d'une forme plus complexe.



Quand utiliser

• La vente à rabais

Elle sera utilisée lorsqu'un propriétaire est prêt à vendre à perte parce qu'il croit en la conservation mais qu'il a aussi besoin d'argent. Une fois la décision prise d'utiliser la vente à rabais un 2e choix devra être fait. S'agira-t-il d'une vente à rabais dite à prix d'ami ou d'une vente à la juste valeur marchande jumelée à une donation? De ces deux types de vente à rabais on privilégiera toujours le premier en raison de sa simplicité. Le second ne sera retenu que lorsqu'il sera important pour le vendeur d'obtenir des avantages fiscaux.

Quand utiliser

- **La vente avec paiements échelonnés**

Elle est tout indiquée lorsque l'organisme de conservation désire conclure une transaction immédiatement, mais qu'il ne dispose pas des fonds nécessaires pour en payer la totalité. Les paiements échelonnés offrent la souplesse à l'organisme pour faire la recherche de financement complémentaire, si tel est le besoin.



Quand utiliser

• La vente par étape

Elle sera utilisée lorsqu'un propriétaire sera réticent à se départir d'un seul coup de sa propriété. Il vendra alors celle-ci par petites portions. Cela suppose que la Commission de protection du territoire agricole ne puisse s'y objecter et que le dédoublement des frais occasionnés par la multiplicité des transactions en vaille la peine.



Comment peut-on s'assurer de pouvoir acheter un site lorsqu'on en aura les moyens?

Par le moyen de l'*option d'achat*.

Description	Résultat
Un propriétaire donne à un organisme de conservation la priorité pour acheter sa propriété à un prix et des conditions fixés d'avance.	L'organisme de conservation dispose d'une période de temps fixe pour se décider s'il achète ou non et pour ramasser l'argent nécessaire. Durant ce temps, le propriétaire ne peut vendre à personne d'autre et le terrain est protégé temporairement du développement.

Option d'achat

Avantages	<ul style="list-style-type: none">□• permet à un organisme de conservation d'acheter une propriété à l'intérieur d'un délai établi suite à une entente avec le propriétaire;□• évite des négociations lors de la vente du terrain puisque les parties déterminent d'avance quel sera le prix de vente et les autres conditions qui devront être respectées;□• l'organisme de conservation dispose du temps nécessaire pour examiner la propriété et ramasser l'argent nécessaire à son achat;• peut être donnée ou vendue; dans ce dernier cas l'option d'achat peut donner droit à une compensation financière.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none">• ne donne droit à aucun avantage fiscal;- nombre d'organismes de conservation disposés à payer pour obtenir une option d'achat est restreint.
Particularités	<ul style="list-style-type: none">□• est souvent réservée aux propriétés qui présentent des caractéristiques de conservation significatives et qui sont menacées par un développement imminent;□• ce n'est pas parce qu'un organisme de conservation prend une option d'achat qu'il achètera la propriété, mais s'il décide de le faire, le propriétaire foncier sera obligé de lui vendre;• les caractéristiques de conservation de la propriété ne seront protégées que dans la mesure où c'est finalement l'organisme de conservation qui achète la propriété.
Référence légale	Aucune référence légale.

Comment peut-on s'assurer qu'un propriétaire ne vende à personne d'autre qu'à nous lorsqu'il aura décidé de vendre sa propriété?

Par le moyen du *droit de premier refus*

Description	Résultat
Un propriétaire foncier s'engage à offrir à un organisme de conservation d'acheter sa propriété en priorité, si un jour il décide de la vendre.	L'organisme de conservation est assuré d'être averti lorsque le propriétaire décidera de vendre. Il aura alors la priorité pour acheter selon le prix et les conditions fixés à ce moment.

Droit de premier refus

Avantages	<ul style="list-style-type: none">□• permet à un organisme de conservation d'acheter une propriété à l'intérieur d'un délai établi suite à une entente avec le propriétaire;□• évite des négociations lors de la vente du terrain puisque les parties déterminent d'avance quel sera le prix de vente et les autres conditions qui devront être respectées;□• l'organisme de conservation dispose du temps nécessaire pour examiner la propriété et ramasser l'argent nécessaire à son achat;•peut être donnée ou vendue; dans ce dernier cas l'option d'achat peut donner droit à une compensation financière.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none">• ne donne droit à aucun avantage fiscal;- nombre d'organismes de conservation disposés à payer pour obtenir une option d'achat est restreint.
Particularités	<ul style="list-style-type: none">□• est souvent réservée aux propriétés qui présentent des caractéristiques de conservation significatives et qui sont menacées par un développement imminent;□• ce n'est pas parce qu'un organisme de conservation prend une option d'achat qu'il achètera la propriété, mais s'il décide de le faire, le propriétaire foncier sera obligé de lui vendre;•les caractéristiques de conservation de la propriété ne seront protégées que dans la mesure où c'est finalement l'organisme de conservation qui achète la propriété.
Référence légale	Aucune référence légale.

Définition d'une donation

La donation d'un immeuble est le *transfert* d'un immeuble d'une personne (le **donateur**) à une autre (le **donataire**) sans contrepartie en argent ou d'une autre forme.

Le transfert peut aussi porter sur un *démembrement* du droit de propriété .

La donation peut être faite entre **vifs** ou par **testament**.

(Article 1806 C.c.Q.)



Quand utiliser

- **La donation pure et simple**

Elle est la moins complexe des donations. Elle sera utilisée lorsque le donateur est prêt à donner de son vivant.

- **La donation par testament**

Elle est réservée au donateur qui veut continuer à jouir de sa propriété de son vivant mais qui veut s'assurer de la transmettre à un organisme qui en garantira la conservation suite à son décès.

Quand utiliser

- **La donation par étapes**

Elle sera utilisée lorsque le donateur ne veut pas se départir tout d'un coup de l'ensemble de sa propriété.

Il la donnera par petites tranches selon son bon vouloir.

Cette façon de procéder demande que l'on tienne compte des contraintes imposées par la LPATA et des coûts engendrés par des transactions multiples.



Quand utiliser

- **La donation avec réserve d'un droit d'usage**

Elle est un hybride des trois types de donations précédentes.

Elle sera le choix tout désigné lorsqu'un propriétaire est prêt à donner de son vivant la totalité de sa propriété mais qu'il veut continuer à en jouir pour un certain temps, voire jusqu'à sa mort.

Cette façon de faire lui permet de continuer à tirer un revenu de la foresterie ou de l'agriculture.



Quand utiliser

• La donation d'une propriété sans attrait naturel

Elle est la donation d'un immeuble qui n'est pas directement utile à la conservation.

Toutefois, sa vente et la réutilisation du produit de la vente pourra servir à l'acquisition d'autres terres à haute valeur écologique.

Une telle donation doit être considérée comme une opportunité par l'organisme de conservation pour financer ses autres projets de conservation.

Cette propriété pourrait aussi servir de monnaie d'échange ou encore être conservée par l'organisme pour y installer ses locaux permanents, un centre d'interprétation, etc..



Quand utiliser

- La donation d'une propriété destinée à être échangée ou revendue avec une servitude de conservation

Ce type de donation sera retenu lorsque la propriété que l'on donne peut être adéquatement protégée par servitude et procurer un profit à la revente.

Ce profit est réinvesti dans l'acquisition d'autres terres destinées à la conservation.

Quelle option de conservation est appropriée à votre situation?

- Propriété
 - Caractéristiques du milieu choisi
 - Aspects à protéger
 - Usages applicables au milieu
- Propriétaire
 - Veut-il conserver son droit de propriété?
 - But qu'il recherche
 - Contraintes



Quelle option de conservation est appropriée à votre situation?

- Pressions du marché immobilier
 - Est-ce un terrain voué à être développé prochainement
- Partenaires au projet
 - Avez-vous des partenaires stratégiques et/ou financiers?
- Mission de votre organisme
 - Les statuts de votre organisme vous permettent-ils d'acquérir des biens immobiliers?
 - Pour quelle valeur?

Quelle option de conservation est appropriée à votre situation?

- Soutien du projet dans la communauté
 - Est-ce un projet mobilisateur dans votre communauté?
 - Quel est le niveau du sentiment d'appartenance que le projet suscite?
- Avec quelle option de conservation souhaitez-vous agir?!?



Pour nous rejoindre

Centre québécois du droit de l'environnement

1255, rue University, bureau 514

Montréal (Québec) H3B 3V8

Tél: (514) 861-7022

Fax: (514) 861-8949

Courriel: cqde@cqde.org

Internet: www.cqde.org

Site Conservation
volontaire des
milieux naturels
au Québec: [www.conservation
milieux.naturels.qc.ca](http://www.conservationmilieux.naturels.qc.ca)

