

# Terres humides - Les options de conservation en propriété privée

Il existe diverses sortes d'outils de conservation qui offrent des niveaux de protection différents selon les souhaits de la famille concernée, les attraits naturels du site en question et les objectifs en matière de conservation visés. Les organismes gouvernementaux et de conservation peuvent être une excellente source d'informations pour aider les citoyens à trouver la formule la plus appropriée à chaque cas. Ils peuvent également fournir un soutien technique ou financier. Sans oublier les municipalités, qui peuvent faire le lien avec des spécialistes financiers et juridiques qui évalueront la situation avec précision.

Le choix de l'option de conservation dépendra d'abord de l'approche adoptée: le propriétaire peut choisir d'accorder certains droits sur sa propriété à un organisme tout en demeurant propriétaire de son bien. Dans ce cas, on parlera d'ententes de conservation. Il peut tout aussi bien décider de céder l'entière propriété du terrain à l'organisme de conservation voulu. Ce dernier fera donc une *acquisition*.

Les ententes de conservation les plus courantes au Québec sont :

- la déclaration d'intention
- l'entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur,
- le contrat de louage ou bail,
- la servitude personnelle,
- la servitude réelle,
- la convention entre propriétaires.

Quant aux options permettant l'acquisition, elles comprennent la vente ou la donation.

## ***Déclaration d'intention***

Ce n'est pas un contrat au sens juridique du terme mais plutôt un engagement moral. Il peut concerner des gestes précis que l'on promet de faire pour améliorer le site, ou au contraire de cesser certaines activités dommageables pour l'environnement. Bien qu'il n'y ait aucune forme de lien ou d'obligation dans cette procédure, cela peut néanmoins être le début d'une collaboration avec un organisme de conservation pour protéger les terres humides.

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

Par ce contrat, le propriétaire et l'organisme de conservation s'engagent à travailler ensemble pour gérer et/ou aménager les attraits naturels de la propriété. L'entente peut prendre deux formes : les deux parties optent pour une gestion conjointe ou bien le propriétaire peut simplement déléguer la gestion de son terrain à l'organisme de son choix. Bien qu'elle puisse faire l'objet d'un appui financier et technique, l'entente n'implique pas de revenus en argent au contractant mais plutôt une valeur ajoutée par les nouveaux aménagements sur sa propriété.

## ***Contrat de louage ou bail***

S'il ne désire pas vendre, le propriétaire peut louer son terrain. Le locataire s'occupera, sous réserve de certaines restrictions, et pour une période déterminée, des travaux visant à la protection des milieux humides.

## ***Servitudes***

Dans ce cas, le propriétaire conserve la propriété de son terrain et le droit d'y vivre mais transfère certains droits spécifiques à un organisme de conservation du territoire ou à un organisme public. Le propriétaire peut renoncer à faire chez lui des activités jugées préjudiciables à l'environnement

comme, par exemple, le remblayage de milieux humides. Inversement, si le contrat le prévoit, il pourra continuer certains usages qu'il faisait sur le terrain tels que l'agriculture par exemple.

## **Convention entre propriétaires**

Un groupe de propriétaires peut conclure une entente sur les restrictions quant à l'utilisation de leur propriété suivant des critères définis par eux-mêmes. Cette convention peut prendre trois formes :

- les propriétaires transfèrent à un organisme à but non lucratif dont ils sont les seuls membres la parcelle de leur propriété à protéger. Les décisions seront alors prises par le conseil d'administration formé.
- les propriétaires mettent en commun leurs parcelles respectives et prennent les décisions après concertation.
- chacun des propriétaires s'engage par contrat à ne pas faire d'activités nuisibles à l'environnement.

## **Don**

Il existe toutes sortes de « dons » de complexité et d'avantages différents (don pur et simple, don par testament, don par étapes, don avec réserve d'un droit d'usage...etc.). En choisissant cette option, le propriétaire renonce complètement à son droit de propriété et les dépenses que représentent l'entretien de sa propriété ainsi que celles liées à la conservation de ses caractéristiques reviennent au bénéficiaire du don. Le don peut mener à des avantages fiscaux et lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il présente une valeur écologique indéniable, le propriétaire-donateur pourrait avoir droit à un traitement fiscal privilégié (cf [don de terres écosensibles](#)).

## **Vente de la propriété**

Un propriétaire peut être intéressé à vendre tout simplement sa propriété à un organisme à vocation de conservation ou au gouvernement qui se chargeront de préserver à perpétuité les attraits naturels de la propriété. Il existe plusieurs options de vente selon les exigences de chacune des parties : vente à la juste valeur marchande, vente à rabais, vente avec paiements échelonnés, vente par étapes... etc. Deux dernières options donnent un droit d'acquisition prioritaire au futur acheteur : l'option d'achat et le droit de premier refus.

Quelque soit la méthode de base adoptée (entente de conservation ou acquisition), chacune d'elles présente un panel d'options qui répondront à un besoin particulier et qui permettront la conclusion d'ententes aussi bien temporaires que perpétuelles. Les deux approches peuvent être utilisées dans un sens (du propriétaire vers l'organisme...) comme dans l'autre (... et inversement) et ont également toutes les deux leurs lots d'avantages et d'inconvénients, d'où la nécessité de bien connaître l'ensemble des options de conservation disponibles pour mener à terme un projet de conservation.

À cet effet, deux ouvrages de référence, réalisés par le [Centre québécois du droit de l'environnement](#), fournissent des renseignements complets sur le sujet : \*

- [Le guide du propriétaire - options de conservation \(1996\)](#) s'adresse aux propriétaires et leur donne une information simple et complète sur les façons de protéger les attraits naturels de leur propriété ainsi que les avantages financiers qui peuvent en résulter ;
- [Le guide des bonnes pratiques en intendance privée - Aspects juridiques et organisationnels \(juillet 2000\)](#) par Jean-François Girard du Centre québécois du droit de l'environnement, un document conçu comme un guide didactique qui comprend une foule d'informations juridiques, techniques et pratiques pour aider les organismes ou les groupes intéressés à mener à bien leur projet de conservation.

\* Le texte provient d'un organisme qui n'est pas assujéti à la Loi sur les langues officielles et il est mis à la disposition du public dans la langue d'origine