



FÉVRIER 2010

Bulletin IMMOBILIER en région

Volume 1

SOMMAIRE

AVOIR LA RESPONSABILITÉ D'UN BARRAGE

Par Me Stéphane Desrochers

02

DÉLÉGATION DE LA GESTION FONCIÈRE DES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT ET DE LA GESTION DE L'EXPLOITATION DU SABLE ET DU GRAVIER SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT

Par Me Stéphane Desrochers

04

JURISPRUDENCE

06

AVOIR LA RESPONSABILITÉ D'UN BARRAGE

Veiller à la sécurité des barrages n'incombe pas seulement à Hydro Québec ou à des ministères de travaux publics. Des compagnies et même des personnes physiques peuvent être tenues en vertu de la loi d'accomplir certaines tâches et de préparer des rapports relativement à un tel ouvrage. Lors d'une transaction immobilière concernant une propriété riveraine d'un cours d'eau où se trouve un barrage, les obligations qui découlent de cet ouvrage peuvent devenir un facteur important à prendre en compte.

La *Loi sur la sécurité des barrages*¹ mentionne dans son premier article qu'elle a pour objet d'accroître la sécurité des barrages et conséquemment de protéger les personnes et les biens contre les risques associés à la présence de ces ouvrages. Un « barrage » est défini dans cette loi comme étant tout ouvrage destiné à dériver ou retenir les eaux d'un cours d'eau ou celles d'un lac ou réservoir mentionné dans le répertoire toponymique du Québec ou dans l'un de ses suppléments. On y distingue également les barrages à forte contenance et les barrages à faible contenance en fonction de critères techniques qui tiennent compte de la hauteur de l'ouvrage et de sa capacité de retenu.

La *loi sur la sécurité des barrages* crée des obligations à un « propriétaire » de barrage. On note toutefois que la loi assimile à un propriétaire de barrage toute personne qui le détient ou l'exploite.

BARRAGES À FORTE CONTENANCE

Il est interdit de construire, modifier la structure ou démolir un barrage à forte contenance sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Doivent également être autorisés par le Ministre le changement d'utilisation d'un tel barrage qui est susceptible d'avoir des conséquences sur sa sécurité ainsi que la cessation définitive ou temporaire de son exploitation. Une demande d'autorisation relative pour des travaux sur un tel barrage à forte contenance doit être faite par le dépôt notamment de documents préparés par un ingénieur.

Le Ministre responsable établit un classement des barrages à forte contenance en fonction des risques qu'ils représentent. Les facteurs de risques sont, entre autres :

- Le type de barrage;
- Sa localisation;
- Ses dimensions;
- Sa capacité de retenue;
- Son âge;
- Son état;

Les conséquences d'une rupture pour les personnes et les biens.

Le classement détermine tantôt quelles sont les normes réglementaires qui lui sont applicables, tantôt l'intensité des obligations qu'un propriétaire peut avoir par exemple au chapitre de

¹ L.R.Q. c. S-3.1.01

la surveillance de l'ouvrage. En outre, les droits prescrits par règlement pour le traitement d'une demande relative à un barrage à forte contenance sont fixés en fonction de sa classe.

Le *Règlement sur la sécurité des barrages*² impose aux barrages à forte contenance plusieurs normes de sécurité. Le barrage doit satisfaire à des normes de résistance aux crues et aux séismes. De plus, une étude d'évaluation de la sécurité de l'ouvrage doit être effectuée périodiquement par un ingénieur. Les lacunes identifiées doivent faire l'objet d'un exposé des correctifs, lequel est ensuite communiqué pour approbation au ministre. Le propriétaire devra également soumettre au gouvernement un plan de gestion des eaux retenues préparé par un ingénieur, de même qu'un plan des mesures d'urgence. Il doit bien sûr faire la surveillance et l'entretien du barrage selon la fréquence indiquée pour sa classe. Un propriétaire de barrage à forte contenance peut aussi, à son choix, soumettre pour approbation au Ministre un programme de sécurité qui, s'il est accepté, est alors substitué aux normes réglementaires de sécurité. Ce programme peut être valable pour 5 ans.

Le propriétaire d'un barrage à forte contenance dispose d'un recours au Tribunal administratif du Québec pour contester certaines décisions du Ministre, soit : le refus d'une autorisation ou d'une approbation à la suite d'une demande pour faire des travaux, la décision établissant le classement d'un barrage, le refus d'autoriser des modifications ou des correctifs, le refus d'approuver un programme de sécurité ou la modification d'un tel programme, et la décision de mettre fin prématurément à un programme de sécurité.

² c. S-3.1.01, r.1.

BARRAGES À FAIBLE CONTENANCE

La loi prescrit une obligation de déclaration à un propriétaire de barrage à faible contenance. Ainsi, une demande pour construire, modifier la structure ou démolir un tel barrage faite en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* devra être accompagnée d'une déclaration au Ministre contenant les renseignements prévus par règlement. Le *Règlement sur la sécurité des barrages* stipule que la déclaration en marge d'un projet de construction ou de modification d'un tel barrage doit contenir :

- Les noms et adresse du propriétaire, ainsi que les informations relatives à la localisation du barrage incluant ses coordonnées géographiques;
- La capacité de retenue du barrage;
- Les données et hypothèses hydrologiques et hydrauliques considérées dans la conception du projet;
- La description du projet.

On notera également que la déclaration de projet concernant un barrage à faible contenance doit être accompagnée des plans et devis préparés par un ingénieur.

En terminant, il importe de mentionner qu'une M.R.C. peut, en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*, se doter d'une réglementation sur des matières concernant l'écoulement des eaux d'un cours d'eau sur lequel elle a compétence. Il est donc possible qu'une M.R.C. se soit donnée des instruments réglementaires pour contrôler les ouvrages d'écoulement des eaux sur son territoire.

Délégation de la gestion foncière des terres du domaine de l'État et de la gestion de l'exploitation du sable et du gravier sur les terres du domaine de l'État

Le gouvernement du Québec, par deux décrets en date du 23 juin 2009³, a mis en place des programmes au moyen desquels le Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune (MRNF) pourra déléguer certains pouvoirs et responsabilités au chapitre de la gestion foncière et de la gestion de l'exploitation du sable et du gravier sur les terres du domaine de l'État à des M.R.C. qui auront exprimé par résolution leur volonté de prendre en charge ces activités dans une perspective de développement régional.

Le décret 858-2009 prévoit en effet un cadre normatif en vertu duquel le MRNF pourra prendre des ententes de délégation avec une M.R.C., de même qu'avec des municipalités dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une M.R.C., pour leur confier la gestion foncière des terres du domaine de l'État. Cette responsabilité comprendrait : la gestion des baux de villégiature et des baux pour un abri sommaire en forêt, la gestion liée aux séjours de camping, la vente des terres à des fins de villégiature, la perception et la gestion des revenus tirés de ces activités, le contrôle et la surveillance de l'occupation des terres, la mise en disponibilité d'emplacements de villégiature et certaines autres activités connexes.

Ce décret prévoit en outre les principes de gestion, les modalités d'exercice de la délégation, les obligations de reddition de comptes qui devront

être suivis par la M.R.C., de même que les modalités au chapitre des compensations financières. À ce titre, une M.R.C. délégataire pourra toucher 50% du total des revenus (sommes perçues) provenant des activités déléguées et 100% des revenus qui découleront des amendes et poursuites judiciaires instituées par une M.R.C. en qualité de poursuivante à l'égard d'infractions commises sur les terres dont elle a la gestion. Les sommes ainsi perçues devront être versées dans un fonds de destiné à soutenir financièrement les activités de gestion et de mise en valeur du territoire.

Une telle entente de délégation aura une durée de cinq (5) ans, et pourra être renouvelée pour une même durée. Enfin, l'entente de délégation avec la M.R.C. pourra, à son tour, faire l'objet d'une sous-délégation à une municipalité locale sous réserve d'obtenir l'autorisation du Ministre responsable. Une telle entente de sous-délégation interviendra au moyen d'une entente inter municipale aux termes de l'article 569 et suivants du *Code municipal*.

Le décret 859-2009 autorise le MRNF à signer avec chacune des M.R.C., de même que les municipalités dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une M.R.C., une entente pour la délégation d'activités liées à la gestion de l'exploitation du sable et du gravier sur les terres du domaine de l'État. À travers une telle entente de délégation, d'une durée de 5 ans et

³ G.O. partie 2, 8 juillet 2009, pp. 2971 et suiv.

renouvelable, une M.R.C. prendra en charge les responsabilités concernant l'octroi, le renouvellement, la révocation et l'inscription au registre des droits miniers des titres miniers qui peuvent être requis et délivrés en vertu de la *Loi sur les mines*. La M.R.C. verra également à inspecter et contrôler l'exploitation de ces substances, à percevoir les loyers et les redevances, à s'assurer de la restauration des sablières et des gravières et à nommer une personne à titre d'inspecteur pour exercer certains pouvoirs prévus à la *Loi sur les mines*.

Une M.R.C. pourra ainsi conserver 50% du total des revenus liés aux activités déléguées. Les sommes ainsi tirées des activités déléguées devront être versées dans un fonds destinées à soutenir financièrement les activités de gestion et de mise en valeur du territoire.

Il est à noter également que la M.R.C. pourra, avec l'autorisation du Ministre, sous-déléguer à une municipalité locale ou à une Régie inter municipale les responsabilités qui lui avaient été confiées par l'entente.

JURISPRUDENCE

ZONAGE AGRICOLE – CONTAMINATION

9083-5364 *Québec inc. c. C.P.T.A.Q.*, C.Q. de Québec, l'honorable Pierre Coderre, J.C.Q., 2 juin 2009, Q.C.C.Q. 6565

La compagnie appelante se pourvoit contre un jugement du T.A.Q. ayant rejeté sa demande de réévaluation d'une décision de la C.P.T.A.Q. Celle-ci avait initialement rejeté sa demande pour être autorisée à faire l'acquisition d'une partie de lot d'une superficie d'environ 2,1 hectare en marge d'un projet d'agrandissement de son entreprise de récupération et de recyclage d'automobiles. La compagnie était déjà propriétaire d'un terrain d'une superficie de 5 900 m², si bien que l'acquisition projetée porterait sa propriété à 26 900 m².

La C.P.T.A.Q. a conclu que ce milieu agricole n'était pas un bon endroit pour développer les activités commerciales de la compagnie, compte tenu que les sols visés par la demande étaient majoritairement de classe II, donc ayant un excellent potentiel agricole, et que le projet s'inscrivait dans un milieu agricole homogène, actif et dynamique.

Lors de l'audition au T.A.Q., la compagnie a présenté une preuve par expert pour démontrer la présence de contaminants, soit des hydrocarbures pétroliers supérieurs au niveau « B » suivant les critères génériques de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, sur le terrain qu'elle possédait déjà et sur le terrain visé par la demande. Le T.A.Q. a maintenu la décision de la C.P.T.A.Q., estimant que la preuve

n'établissait pas que la contamination avait migré sur le terrain visé par la demande.

Bien que le T.A.Q. ait commis une erreur dans l'appréciation des faits en affirmant qu'il n'y avait pas de preuve de contamination sur le terrain visé par la demande, le jugement rendu par le T.A.Q. demeurerait néanmoins raisonnable compte tenu de l'ensemble des critères prévus dans la loi. Au surplus, la compagnie n'a produit aucune expertise démontrant que malgré la contamination la partie du lot en litige n'avait plus de potentiel pour l'agriculture. En fait, l'expert de la compagnie recommandait une caractérisation supplémentaire pour déterminer l'étendue de la contamination, une analyse des eaux souterraines et un plan de réhabilitation de la partie de lot en litige. Il s'agissait donc de moyens proposés pour décontaminer le site, si bien que le problème de contamination n'était pas irrémédiable.

L'appel est rejeté et le jugement du T.A.Q. est confirmé, avec dépens.

ZONAGE – DÉMANTÈLEMENT DE MÂTS ANÉMOMÉTRIQUES

Saint-Rémi (Ville de) c. Lemieux, C.S. Longueuil, l'honorable Johanne Mainville, J.C.S., 20 mars 2009, Q.C.C.S. 30

S'appuyant sur les articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et les articles 751 et suivants du *Code de procédure civile*, la ville demande au tribunal d'ordonner le

démantèlement et l'enlèvement de deux mâts anémométriques d'une hauteur d'environ 60 mètres et leurs accessoires installés sur des terrains appartenant aux défendeurs en zone agricole. La compagnie mise en cause a effectivement obtenu la permission des défendeurs pour installer deux mâts munis d'équipements spécialisés pour recueillir des données sur la vitesse des vents et ainsi évaluer le potentiel éolien à cet endroit. L'emplacement actuel des mâts permet d'évaluer les corridors de vents, mais n'implique pas nécessairement que des éoliennes seront installées dans l'avenir.

La ville fait valoir que les structures ainsi érigées sur les propriétés des défendeurs ne sont pas conformes au zonage et, de surplus, aucun permis de construction n'a été demandé ni obtenu pour leur installation.

Il est clair que l'usage des mâts ne constitue pas un usage résidentiel, ni un usage agricole, ni un usage public, lesquels sont autorisés dans la zone en question. Les mâts ne constituent pas non plus un accessoire à l'usage principal d'agriculture. Il restait donc à se demander si les mâts constituaient des « équipements accessoires nécessaires à une entreprise de services publics d'électricité », soit un usage permis sur tout le territoire municipal.

Bien que la compagnie prétende se spécialiser dans la production et la distribution d'électricité, cela n'implique pas pour autant qu'elle assure un service public d'électricité. De plus, la mission de satisfaire les besoins d'intérêt général en matière d'électricité est confiée par la loi à Hydro-Québec et non à la compagnie mise en cause. Le règlement municipal permet l'installation d'équipement au sol un peu partout sur le territoire afin de distribuer l'électricité à

l'ensemble des citoyens. Cela n'a rien à voir avec un instrument de mesure installé au sol pour obtenir des données sur la vitesse des vents afin de permettre à une entreprise privée de développer et de maximiser ses plans d'affaires.

Les mâts anémométriques ne constituent pas un usage principal spécifiquement énuméré dans le règlement de zonage. Toutefois, une interprétation large et libérale des termes de ce règlement permet de les faire entrer dans une sous-catégorie comprenant des « constructions industrielles » puisqu'il est clair qu'ils ont un lien direct avec l'exploitation d'un parc éolien destiné à la production d'énergie électrique. Or, la classe « constructions industrielles » comprend les infrastructures servant à la transformation et l'exploitation de sources énergétiques.

En revanche, les mâts ne constituaient pas l'accessoire d'une centrale d'énergie puisqu'ils ne complètent ni ne prolongent une telle centrale. Les mâts ne sont pas non plus une conséquence ni un effet d'une centrale d'énergie.

La Cour accueille la requête et ordonne le démantèlement et l'enlèvement des mâts anémométriques, avec dépens.

TRAVAUX DE DRAINAGE – FOSSÉ MITOYEN

Ladouceur c. Saint-Barthelemy (Municipalité de),
C.Q. de Joliette, l'honorable Richard Landry,
J.C.Q. 20 octobre 2008, 2008 C.C.Q. 9977

Le demandeur présente une requête en révision judiciaire d'une ordonnance émise par une personne désignée par la municipalité l'enjoignant

de creuser avec ses voisins, à parts égales, un fossé de drainage mitoyen.

La preuve révèle qu'il existe un problème récurrent d'accumulation d'eau sur les terrains concernés à la suite de la fonte des neiges et de pluies abondantes. À l'évidence, cette eau doit être évacuée. En raison des caractéristiques des terrains, l'eau s'accumule et stagne dans la région mitoyenne.

La solution retenue par la personne désignée consiste dans le creusage d'un fossé mitoyen d'une faible profondeur et largeur déversant dans le fossé municipal longeant le rang voisin. La solution est simple, peu coûteuse, et les deux voisins peuvent la réaliser eux-mêmes « à la pèle ».

Vu le refus de collaboration du demandeur dans la recherche de solutions possibles, la personne désignée par la municipalité a dû procéder à une collecte exhaustive de documents par elle-même pour lui permettre de situer adéquatement l'assiette du fossé à creuser. Ces démarches se caractérisent par un souci de respecter les droits des parties. L'existence de deux procès-verbaux de bornage et de titres de propriétés clairs permet de situer avec précision le tracé que doit suivre le fossé prévu. L'établissement de la ligne mitoyenne entre les deux propriétés en bordure d'un rang n'était pas difficile à faire. La personne désignée n'a pas commis d'erreur de compétence en prescrivant les travaux requis pour creuser un fossé mitoyen. En faisant cela, elle n'usurpe pas le rôle d'un arpenteur-géomètre qui agit dans le cas d'un bornage.

L'ordonnance ne comporte pas d'erreurs déterminantes justifiant l'intervention de la Cour.

La requête en révision judiciaire est rejetée avec dépens.

NUISANCES – RÉSURGENCES D'UN CHAMP D'ÉPURATION

Val-Morin (Municipalité de) c. 6424201 Canada inc., C.M. de Sainte-Agathe-des-Monts, district de Terrebonne, l'honorable Jacques Laverdure, J.C.M., 27 avril 2009

La compagnie défenderesse subit son procès à la suite d'un constat d'infraction lui reprochant d'avoir laissé des eaux sales, des matières fécales et autres matières malsaines et nuisibles provenant des équipements sanitaires d'un motel qu'elle exploite, commettant ainsi une infraction à la réglementation municipale sur les nuisances.

Le responsable du service d'urbanisme de la municipalité poursuivante a constaté la présence de matières fécales sur un terrain où est situé le champ d'épuration du motel. La preuve photographique démontre des eaux usées en surface et le témoin affirme qu'il s'en dégageait une odeur nauséabonde. L'analyse et le certificat produits par un microbiologiste indiquent que ces eaux de surface comportaient une quantité importante de coliformes fécaux. La défenderesse prétend avoir fait des démarches, pour obtenir les permis requis pour la réfection des installations septiques du motel.

Il n'y a aucun doute que le fait de laisser s'écouler des matières fécales dans l'environnement est nuisible et néfaste à la santé publique et au bien-être de la communauté et constitue de ce fait une nuisance au sens du règlement applicable. La preuve démontre aussi qu'il s'agit d'une situation récurrente or la continuité et la fréquence de la

nuisance sont des facteurs dont le tribunal doit tenir compte.

L'infraction reprochée a la défenderesse en est une de responsabilité stricte. Cependant, la défenderesse n'a pas établi sa diligence raisonnable. L'infraction reprochée perdure depuis trop longtemps, c'est-à-dire au moins depuis deux ans et elle se devait d'installer une solution temporaire en attendant d'obtenir le permis requis du Ministère. Cela est d'autant plus vrai que le Ministère tardait à approuver le système proposé par la défenderesse.

La défenderesse est trouvée coupable de l'infraction et est condamnée à une amende de 1000 \$ plus les frais.

1, Place Ville Marie, bureau 1700
Montréal Qc H3B 2C1
Téléphone : (514) 878-3081
Télécopieur : (514) 878-3053

90, rue des Casernes, C.P. 365
Trois-Rivières Qc G9A 5G9
Téléphone : (819) 379-1221
Télécopieur : (819) 371-1214

574, rue St-Viateur, bureau 101
Joliette Qc J6E 3B6
Téléphone : (450) 755-3081
Télécopieur : (450) 755-6721

MONTRÉAL

André Asselin
Jean-Pierre Baldassare
François Barré
Sylvain Bélaïr
Christiane Béland
Mélissa A Bolduc
Louis Bouchart d'Orval
Patrice Bonneau
André Cadieux
Gérard Caisse
Michel Cantin
Yves Carignan
Virginie Cléroux
Pierre-André Côté
Richard Coutu
Yvon Denault

Alain-Claude Desforges
Robert Dupaul
Michel Dupuy
Amélie T. Fortin
Jean Fréchette
Alain Gascon
Céline Gervais
Nicolas Héon Bourgeois
Manouchka Jean Marie
Marc Lalonde
Marjorie Marchand
Erik P. Masse
Jennifer Nault
Pierre B. Paquin
Alexandre Paris
Ariane Pasquier

Guy Pepin, c.r.
René Pottie
Frédéric Poirier
Sylvain Racette
Yves Robillard
Pierre-Georges Roy
Pierre Sauvé
Marc Simard
Pascalie Tanguay

TROIS-RIVIÈRES

Manon Beaumier
Marcel J.G. Beaumier
Jean-Eric Guindon

Valérie Laneuville
Vanessa R. Manseau
Marc Roberge

Kathleen Rouillard
Patricia Tourigny
François Vigeant

JOLIETTE

Denis Beaupré
Yves Chaîné
Stéphane Desrochers

Pierre-André Côté, *avocat-conseil* – Francine Pager, *notaire*

AFFILIATIONS

Gravel Bédard Vaillancourt
2960, boulevard Laurier, bureau 500
Sainte-Foy Qc G1V 4S1
Téléphone : (418) 656-1313
Télécopieur : (418) 652-1844

Roy Beaulieu Boudreau Bélangier
41, rue de l'Évêché Ouest, C.P. 860
Rimouski Qc G5L 7C9
Téléphone : (418) 724-4416
Télécopieur : (418) 722-9601

Saucier, Carpentier-Cayen
227-A, boul. Saint-Joseph
Gatineau Qc J8Y 3X5
Téléphone : (819) 420-1010
Télécopieur : (819) 420-1004