

**LA LOI SUR LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL :  
UN SIMPLE APERÇU DES MESURES DE PROTECTION ÉDICTÉES  
ET DE LEUR IMPACT SUR LA PRATIQUE NOTARIALE**

François FRENETTE

Volume 107, Number 3, December 2005

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045636ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045636ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

FRENETTE, F. (2005). LA LOI SUR LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL : UN SIMPLE APERÇU DES MESURES DE PROTECTION ÉDICTÉES ET DE LEUR IMPACT SUR LA PRATIQUE NOTARIALE. *Revue du notariat*, 107(3), 413–439. <https://doi.org/10.7202/1045636ar>

**LA LOI SUR LA CONSERVATION DU  
PATRIMOINE NATUREL : UN SIMPLE  
APERÇU DES MESURES DE PROTECTION  
ÉDICTÉES ET DE LEUR IMPACT SUR  
LA PRATIQUE NOTARIALE**

**François FRENETTE\***

1. INTRODUCTION . . . . .	417
2. LA PANOPLIE DES MOYENS D'INTERVENTION ET LEUR RÉGIME AFFÉRENT . . . . .	418
2.1 L'action étatique . . . . .	418
2.1.1 L'autorisation ministérielle préalable comme outil de gestion des interventions en certains milieux naturels . . . . .	419
2.1.1.1 Le cas des milieux naturels où l'instauration d'une règle de protection est planifiée . . .	419
2.1.1.2 Le cas des milieux naturels où l'assujettis- sment à une règle de protection paraît s'imposer de suite . . . . .	420
2.1.2 L'ordonnance ministérielle pour contrer l'irréparable en certains milieux naturels. . . .	421
2.1.3 La mise en réserve temporaire d'un territoire en vue de fixer sa destination à titre d'aire protégée. . . . .	422
2.1.3.1 Observations préliminaires. . . . .	422

---

\* LLD., notaire à Québec.

2.1.3.2	La procédure de « mise en réserve » d'un territoire pour sa conservation à titre d'aire protégée . . . . .	424
2.1.3.2.1	L'approbation gouvernementale . . . . .	425
2.1.3.2.2	L'identification du territoire sélectionné . . . . .	425
2.1.3.2.3	Le plan de conservation . . . . .	425
2.1.3.2.4	La publication d'un avis. . . . .	427
2.1.3.2.5	La transmission d'une copie de la description du territoire sélectionné à qui de droit . . . . .	427
2.1.4	La constitution même d'une aire protégée . . . . .	428
2.1.4.1	Observations générales. . . . .	428
2.1.4.2	La confirmation et le maintien à demeure de l'affectation d'un territoire aux fins de conservation . . . . .	428
2.1.4.2.1	La consultation publique . . . . .	428
2.1.4.2.2	La forme et la teneur de l'approbation gouvernementale . . . . .	429
2.1.4.2.3	Le resserrement du régime des activités . . . . .	430
2.1.4.2.4	L'évaluation périodique du plan de conservation . . . . .	430
2.2	L'action privée . . . . .	431
2.2.1	La reconnaissance d'une propriété comme réserve naturelle. . . . .	431
2.2.2	La réserve naturelle reconnue en regard des manières d'être du droit de propriété au <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	434

LA LOI SUR LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL	415
--	-----

3. L'EFFET DES MESURES DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE NATUREL SUR LA TÂCHE DU PRATICIEN . . . .	437
3.1 Vigilance accrue et supplément de vérifications . . . .	437
3.2 Efficacité accrue aux chapitres du conseil et de la rédaction . . . . .	438
4. CONCLUSION . . . . .	439



## 1. INTRODUCTION

Le patrimoine, suivant sa définition traditionnelle<sup>1</sup>, est composé de choses susceptibles d'appropriation privée, i.e de biens dont l'unité au sein de la masse est assurée par la personne, physique ou morale, du propriétaire d'iceux. À l'origine, l'idée de protection du patrimoine s'est donc tout naturellement appliquée à toutes espèces de biens conçus, façonnés et affinés par l'être humain et que leur propriétaire entendait mettre à l'abri des aléas de la vie. Avec le temps, avec la dilution progressive de la notion de patrimoine au sens strict du terme, l'idée de base fut toutefois étendue à la sauvegarde tant de choses communes<sup>2</sup> que de biens dont la conservation transcende l'intérêt de leur propriétaire immédiat<sup>3</sup>. La *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*<sup>4</sup> est précisément un exemple du genre.

La *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (ci-après la *Loi*) s'inscrit au coeur d'une des grandes préoccupations sociales, économiques et politiques de notre temps : la qualité de l'environnement. Son texte n'a pas pour autant, semble-t-il, retenu l'attention des membres de notre communauté juridique. La nécessité tout autant que l'opportunité commandent donc de combler cette lacune par un exposé, aussi bref soit-il. La pertinence de cet exposé pour tout notaire tient par surcroît au fait qu'il s'agit d'une loi à portée générale, s'appliquant à l'ensemble des terres du domaine privé aussi bien que public, ce qui n'était pas le cas avant l'adoption de la *Loi* le 18 décembre 2002 qui abroge tout en l'intégrant la *Loi sur les réserves écologiques* (L.R.Q., c. R-26.1). Enfin, et c'est là un intérêt non négligeable à l'examen de la *Loi*, un certain nombre de ses dispo-

---

1. Voir : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 13-25 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, p. 159-167.

2. C'est-à-dire les *res communes* comme l'air, l'eau et la lumière.

3. C'est le cas, par exemple, des biens culturels reconnus ou classés en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4). Il en est de même des immeubles en « zone verte » en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).

4. *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, L.R.Q., c. C-61.01, ci-après citée en note infrapaginale sous la forme abrégée de la *Loi*.

sitions permettent aux notaires de découvrir, si ce n'est déjà fait, l'existence d'un instrument de planification environnementale relativement nouveau et qui est susceptible de répondre aux besoins d'une partie de leur clientèle : la réserve naturelle reconnue.

Suivant la *Loi* qui s'y rapporte, la conservation du patrimoine naturel du Québec passe par le recours à des mesures dont la mise en oeuvre relève au premier chef de l'action gouvernementale et, subsidiairement, de l'initiative privée. Aussi s'agit-il de prendre connaissance de ces mesures (2.) avant de s'interroger sur les conséquences liées à leur emploi sur la pratique du notariat (3.).

Le texte qui suit cherche d'abord et avant tout à instruire sur l'essentiel des dispositions de la *Loi*. La priorité étant d'ordre didactique, la place faite à la mise en contexte historique, à l'étude comparative et à l'analyse critique sera donc réduite, sauf pour ce qui concerne la « réserve naturelle reconnue ».

## **2. LA PANOPLIE DES MOYENS D'INTERVENTION ET LEUR RÉGIME AFFÉRENT**

Au Québec, le domaine de l'État occupe 90 % du territoire. Pour cette raison et parce que la conservation d'un patrimoine naturel suffisamment important est d'une question d'intérêt public, la *Loi* sous étude fait du gouvernement, en la personne du ministre de l'Environnement<sup>5</sup> (ci-après le Ministre), le maître d'oeuvre de la sauvegarde des éléments du patrimoine naturel du Québec situés sur les terres du domaine public aussi bien que du domaine privé. Les municipalités<sup>6</sup> et les particuliers<sup>7</sup> sont également appelés à jouer un rôle en la matière qui, bien que subsidiaire, n'en est pas moins important.

### **2.1 L'action étatique**

Suivant la volonté exprimée par le législateur, le Ministre veille au sort du patrimoine naturel du Québec par le biais, principalement, de quatre techniques juridiques à caractère préventif pour la plupart.

---

5. Le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs exerce les fonctions du ministre de l'Environnement prévues à la *Loi*. [Décret 173-2005 du 9 mars 2005, (2005) 137 G.O. 2, 1043.]

6. Voir les articles 16, 27, 30 et 59 de la *Loi*.

7. Art. 54 à 65 de la *Loi*.

### **2.1.1 L'autorisation ministérielle préalable comme outil de gestion des interventions en certains milieux naturels**

#### *2.1.1.1 Le cas des milieux naturels où l'instauration d'une règle de protection est planifiée*

Lorsqu'un milieu naturel se distingue par sa rareté ou par l'intérêt exceptionnel de l'une de ses caractéristiques biophysiques, le Ministre a la faculté de le désigner et d'en dresser le plan<sup>8</sup>. Cette procédure a pour effet de subordonner toute intervention y projetée ou, si elle a déjà débutée, sa poursuite à l'autorisation du Ministre<sup>9</sup>, sauf pour ce qui a trait aux exceptions qu'il peut accorder à une personne ou relativement à une catégorie d'interventions déterminée<sup>10</sup>.

La Loi ne définit pas ce qu'est un milieu naturel. Une lecture de l'ensemble des dispositions employant l'expression permet toutefois de comprendre, sauf erreur de notre part, qu'il s'agit d'un espace propre au monde physique qui n'a pas été fondamentalement modifié par l'homme et où les organismes y vivant subissent l'influence de l'ensemble des choses et des êtres qui les entourent suivant les conditions physiques, chimiques et climatiques qui y règnent.

*L'intervention* en milieu naturel désigné par plan inclut par ailleurs, selon le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 13 de la Loi, « tout type de travaux, d'ouvrages, de construction, d'industrie ou d'activités incluant la production de tout bien ou service ».

Le projet de désignation du Ministre fait obligatoirement l'objet d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* ainsi que dans un journal distribué dans la région où est situé le milieu naturel visé<sup>11</sup>. Cet avis doit être accompagné du plan sommaire de la zone susceptible d'être désignée<sup>12</sup>, plan que le Ministre dresse de concert avec le ministre des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs<sup>13</sup>. L'avis en question doit de plus contenir l'information suivante : 1<sup>o</sup> les endroits et la façon d'obtenir des copies de l'original du plan du Ministre ; 2<sup>o</sup> l'indication qu'aucune désignation précise du milieu naturel considéré ne sera faite par le Ministre avant l'expiration des

8. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 13 de la Loi.

9. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 13 de la Loi.

10. 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 13 de la Loi.

11. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 15 de la Loi.

12. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 15 de la Loi.

13. Art. 14 de la Loi.



30 jours suivant la publication dudit avis à la *Gazette officielle du Québec* ; 3<sup>o</sup> l'identité de la personne à qui tout intéressé peut, pendant le délai susmentionné, adresser ses commentaires<sup>14</sup>. Enfin, le Ministre doit, quand son projet de désignation a trait à un milieu naturel situé sur une propriété privée, en transmettre une copie au propriétaire de l'héritage<sup>15</sup>.

Le projet de désignation du Ministre acquiert une fixité certaine 15 jours après la publication à la *Gazette officielle du Québec* d'un *plan définitif* du milieu naturel visé<sup>16</sup>. Le Ministre transmet une copie de ce plan aux autorités concernées et, le cas échéant, au propriétaire de l'immeuble apparaissant audit plan ainsi qu'au bureau de la publicité des droits pour inscription au registre foncier<sup>17</sup>.

Le Ministre tient à jour un registre ouvert à la consultation de tous les milieux naturels ayant fait l'objet de sa part d'une désignation complétée par illustration sur plan définitif<sup>18</sup>.

#### 2.1.1.2 *Le cas des milieux naturels où l'assujettissement à une règle de protection paraît s'imposer de suite*

Il tombe sous le sens que le Ministre responsable de l'application de la *Loi* sous examen ne peut, d'un seul coup et en suivant la procédure de désignation accompagnée d'un plan, étendre son contrôle préalable à toute intervention humaine dans l'ensemble des milieux naturels du Québec qui se distingue par leur rareté ou l'intérêt exceptionnel de l'une de leurs caractéristiques physiques. Encore doit-il pouvoir agir rapidement si la situation l'exige. C'est exactement ce que prévoit l'article 19 de la *Loi* pour tels milieux naturels qui ne sont pas encore dans la mire du Ministre. Ce dernier peut en effet, sur simple décision de sa part, court-circuiter la procédure habituelle *quand il a des motifs sérieux de croire que l'intervention projetée ou sa poursuite dans un milieu naturel digne de protection risque d'occasionner une dégradation sévère d'icelui*. La décision rendue subordonne telle intervention spécifique ou sa poursuite à l'autorisation du Ministre. Elle ne produit donc pas l'effet général qui est associé à la subordination des interventions

14. Les paragraphes 1 à 3 du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 15 de la *Loi*.

15. Art. 15 *in fine* de la *Loi*.

16. Art. 16 et 17 de la *Loi*.

17. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 16 de la *Loi*.

18. Art. 18 de la *Loi*.

obtenue par voie de désignation doublée d'un plan. Il peut y avoir appel de la décision du Ministre devant le Tribunal administratif du Québec<sup>19</sup>.

Ayant trait à un milieu naturel remarquable sérieusement menacé dans l'équilibre des éléments assurant son originalité, la règle de l'article 19 de la *Loi* est on ne peut plus opportune. Elle gagnerait en efficacité toutefois si le Ministre était également autorisé, du simple fait de sa décision, à exercer pendant un certain temps, quelques mois par exemple, un contrôle sur toute autre intervention humaine porteuse ou non d'un risque de détérioration notable. Ce régime intermédiaire protégerait les acquis du milieu naturel en question en attendant la décision du Ministre de soumettre, si telle était sa volonté, ledit milieu aux mêmes conditions que celles résultant de la désignation complétée par un plan.

### **2.1.2 L'ordonnance ministérielle pour contrer l'irréparable en certains milieux naturels**

L'autorisation ministérielle préalable à toutes ou certaines interventions humaines en un milieu naturel se démarquant par sa rareté ou l'intérêt de l'un de ses traits biophysiques est une mesure de protection à la fois inefficace et tardive lorsqu'il y a, de l'avis du Ministre responsable, menace réelle ou appréhendée d'une dégradation irréversible d'un tel milieu. En l'espèce, la menace ne tient pas à une intervention projetée, mais à la pression qu'exercent sur un milieu naturel donné les interventions passées ou courantes<sup>20</sup>. En pareille circonstance, le Ministre peut ordonner toute « mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le milieu, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer »<sup>21</sup>, ce qui inclut évidemment la fermeture ou le contrôle de l'accès au milieu, la cessation d'activités et la destruction d'une chose, d'un animal ou d'une plante<sup>22</sup>.

L'ordonnance du Ministre, dont l'émission est assez encadrée sur le plan procédural afin d'assurer le respect de la règle *audi alteram partem*<sup>23</sup>, a force exécutoire « pour une période d'au plus

19. Art. 20 et 24 de la *Loi*.

20. Il suffit de lire l'article 25 de la *Loi* pour s'en rendre compte.

21. 4<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 25 de la *Loi*.

22. Par. 1 à 3 du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 25 de la *Loi*.

23. Dernier alinéa de l'article 25 et article 26 de la *Loi*.

30 jours »<sup>24</sup>, période qui peut être écourtée ou annulée par un juge de la Cour supérieure à la demande d'une personne intéressée<sup>25</sup>. Un juge de cette Cour peut par ailleurs, à la demande du Ministre, prolonger ou reconduire l'ordonnance rendue, voire la rendre permanente suivant son bon jugement sur le fond<sup>26</sup>.

La possibilité d'interjeter appel des décisions de la Cour supérieure existe, mais les ordonnances du Ministre demeurent exécutoires malgré l'appel, à moins qu'un juge de la Cour d'appel en suspende l'exécution dans l'intérêt de la justice<sup>27</sup>.

Puisque le législateur ne distingue pas en la matière, le régime d'ordonnance prévu par les articles 25 et 26 de la *Loi* s'applique à tout milieu naturel au Québec qui se distingue par sa rareté ou l'intérêt exceptionnel de l'une de ses caractéristiques biophysiques, et ce sans égard au fait que ce milieu ait déjà été désigné et illustré par plan ou simplement qu'une intervention spécifique y projetée ait été assujettie à l'autorisation du Ministre. Il importe qu'il en soit d'ailleurs ainsi parce qu'il serait présomptueux de croire que le système d'autorisations envisagé par les articles 13 à 24 de la *Loi* garantit de façon certaine et pérenne la sauvegarde des milieux naturels faisant l'objet de ces dispositions.

### **2.1.3 La mise en réserve temporaire d'un territoire en vue de fixer sa destination à titre d'aire protégée**

#### *2.1.3.1 Observations préliminaires*

L'approche en matière de conservation du patrimoine naturel au Québec prend une allure différente dès qu'il est question au texte de *Loi* de la constitution d'une « aire protégée ». Ce qui mérite protection n'est plus un emplacement ou un lieu restreint, mais une étendue importante de la surface terrestre de la province, i.e un territoire. Les caractéristiques de ce territoire sont identifiées de façon spécifique et non pas simplement évoquées en termes d'importance. Enfin, *la protection du territoire ciblé s'opère par une affectation temporaire et, éventuellement, à demeure qui emporte, en principe, interdiction de toutes activités incompatibles avec cette affectation* ; ce qui

24. 1<sup>er</sup> alinéa *in fine* de l'article 25 de la *Loi*.

25. 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 25 de la *Loi*.

26. 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 25 de la *Loi*.

27. Art. 26 *in fine* de la *Loi*.

est une façon bien différente de procéder qu'avec le régime des autorisations préalables et des ordonnances ministérielles.

Les notes explicatives du Projet de loi n° 129 ainsi que le texte de l'article 1 de la *Loi* révèlent clairement que la mise en place d'un réseau d'aires protégées, aires protégées représentatives de la biodiversité, était au centre des préoccupations du gouvernement lors de l'adoption de la *Loi* en décembre 2002. Pour être plus précis, il s'agissait pour le gouvernement de l'époque de respecter un engagement de juin 2001 et de faire passer de 2,9 % à 8 % la superficie du territoire du Québec assujettie au régime d'une aire protégée.

*L'aire protégée* est définie dans la *Loi* comme « un territoire, en milieu terrestre ou aquatique, géographiquement délimité, dont l'encadrement juridique et l'administration visent spécifiquement à assurer la protection et le maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles et culturelles associées »<sup>28</sup>. Selon le même article de la *Loi*, la *biodiversité ou diversité biologique* signifie « la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris des écosystèmes terrestres, marins, estuariens et dulçaquicoles, ainsi que des complexes écologiques dont ils font partie », sans exclure « la diversité au sein des espèces et entre espèces de même que celle des écosystèmes »<sup>29</sup>.

Le législateur reconnaît en l'espèce quatre sortes d'aire protégée qu'il classe en tenant compte des différentes catégories reconnues par l'Union mondiale pour la nature (UICN)<sup>30</sup>.

*Le paysage humanisé* est l'« aire constituée à des fins de protection de la biodiversité d'un territoire habité, terrestre ou aquatique, dont le paysage et ses composantes naturelles ont été façonnés au fil du temps par des activités humaines en harmonie avec la nature et présentent des qualités intrinsèques remarquables dont la conservation dépend fortement de la poursuite des pratiques qui en sont à l'origine »<sup>31</sup>.

*La réserve aquatique* correspond pour sa part à « une aire, principalement composée d'eau douce, d'eau salée ou saumâtre, constituée aux fins de protéger un plan ou un cours d'eau, ou une

---

28. Art. 2 de la *Loi*.

29. *Ibid.*

30. 1<sup>er</sup> alinéa *in fine* de l'article 5 de la *Loi*.

31. Art. 2 de la *Loi*.

portion de ceux-ci, y compris les milieux humides associés, en raison de la valeur exceptionnelle qu'il présente du point de vue scientifique de la biodiversité ou pour la conservation de la diversité de ses biocénoses ou de ses biotopes »<sup>32</sup>.

*La réserve de biodiversité* est par ailleurs définie comme « une aire constituée dans le but de favoriser la maintien de la biodiversité ; sont notamment visées les aires constituées pour préserver un monument naturel – une formation physique ou un groupe de telles formations – et celles constituées dans le but d'assurer la représentativité de la diversité biologique des différentes régions naturelles du Québec »<sup>33</sup>.

Enfin, *la réserve écologique* réfère à « une aire constituée pour l'une des fins suivantes : 1) conserver dans leur état naturel, le plus intégralement possible et de manière permanente, des éléments constitutifs de la diversité biologique, notamment par la protection des écosystèmes et des éléments ou processus qui en assurent la dynamique ; 2) réserver des terres à des fins d'étude scientifique ou d'éducation ; 3) sauvegarder les habitats d'espèces fauniques et floristiques menacées ou vulnérables »<sup>34</sup>.

#### 2.1.3.2 *La procédure de « mise en réserve » d'un territoire pour sa conservation à titre d'aire protégée*

Un territoire a officiellement vocation à devenir une aire protégée une fois que les conditions suivantes ont été rencontrées, savoir : 1) l'assentiment du gouvernement à la constitution éventuelle d'une nouvelle aire protégée au Québec ; 2) l'identification du territoire sélectionné à cette fin ; 3) l'établissement du plan de conservation du territoire sélectionné en fonction de sa qualification temporaire à titre d'aire protégée sous l'une ou plusieurs des variétés autorisées en loi ; 4) la publication d'un avis détaillé afférent à la mise en réserve du territoire sélectionné ; 5) la transmission de la description du territoire sélectionné à tout autre Ministre, organisme gouvernemental ou autorité municipale régionale et locale exerçant une juridiction quelconque sur le territoire sélectionné en vue de sa constitution en aire protégée.

---

32. *Ibid.*

33. *Ibid.*

34. *Ibid.*

#### 2.1.3.2.1 L'approbation gouvernementale

La constitution d'une aire protégée est une décision lourde de conséquence à la fois pour le territoire sélectionné, pour le gouvernement et, enfin, pour le contribuable qui devra s'en accommoder tout en payant la note. Il est donc normal que le Ministre ne puisse agir seul, de sa propre initiative, et que le démarrage du projet de mise en réserve d'un territoire en vue de sa protection nécessite l'approbation du gouvernement<sup>35</sup>. Cette approbation doit être de la teneur d'une décision du conseil des ministres.

#### 2.1.3.2.2 L'identification du territoire sélectionné

Sélectionner le territoire à protéger c'est le distinguer des autres par une description permettant de l'identifier et, partant, de le situer. Cette description peut se faire par écrit, mais cela ne suffira pas. Le texte de l'article 33(1) de la *Loi* requiert aussi la représentation graphique dudit territoire en projection horizontale.

#### 2.1.3.2.3 Le plan de conservation

Le plan de conservation du territoire sélectionné est manifestement la pierre angulaire de toute la procédure de mise en réserve de celui-ci en vue de son érection en aire protégée. En l'espèce, il eut été préférable de parler de *projet* de conservation, ce qui aurait évité l'emploi du mot « plan » dans deux sens différents et, par voie de conséquence, l'obligation de distinguer, selon le cas, entre représentation planimétrique et ensemble des moyens réunis pour atteindre un but.

Le *plan de conservation* prévu par l'article 33 de la *Loi* énumère de façon non limitative les règles à suivre pour en arriver à la sauvegarde d'un territoire donné. Outre la description écrite de ce territoire doublée de sa représentation graphique et, le cas échéant, l'énumération des modes alternatifs de résolution des conflits liés à l'occupation et à la mise en valeur du territoire, de suite ou éventuellement, le plan de conservation précise à la protection de quoi le territoire sélectionné est destinée, et ce par voie de qualification à titre de réserve aquatique, de réserve de biodiversité, de réserve écologique ou de paysage humanisé. *Dans le jargon de la Loi, cela équi-*

35. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 27 de la *Loi*.

vaut à l'octroi d'un statut de protection<sup>36</sup>. L'expression est surfaite à notre avis, car ledit statut ne découle pas principalement de la qualification de l'aire en fonction de sa destination, mais plutôt de l'ensemble des éléments du plan de conservation formulés à l'article 33 de la *Loi* et, plus particulièrement, des mesures spécifiques de protection, avec leur application dans l'espace et dans le temps, ainsi que de la liste des activités permises ou interdites de suite et par la suite, avec les conditions afférentes aux interventions autorisées. Tous les éléments du plan de conservation sont établis par le Ministre en collaboration avec tout autre ministère concerné<sup>37</sup>.

Le chapitre III du titre III de la *Loi* élabore le régime des activités propre aux futures aires protégées sous forme de « réserve » ou de « paysage humanisé ». Ce chapitre, qui comprend les articles 34 à 36 de la *Loi*, fournit en quelque sorte le cadre dans lequel doit s'inscrire le quatrième point du plan de conservation de l'article 33 de la *Loi*<sup>38</sup>. Ce cadre est toutefois sans paramètres fixes dans le cas du territoire mis en réserve à titre de paysage humanisé parce que le permis et l'interdit relèvent entièrement du contenu du plan de conservation<sup>39</sup>. Dans les autres cas, il en est autrement et il faut de plus distinguer entre les terres du domaine de l'État et celles qui font partie du domaine privé.

Un certain nombre d'interdits pèse d'emblée sur l'organisation de l'activité humaine lorsque le projet d'aire protégée à titre de réserve aquatique, écologique ou de biodiversité vise des terres du domaine de l'État<sup>40</sup>. La *Loi* y proscriit l'exploitation des richesses du sous-sol, l'aménagement forestier et le développement des forces hydrauliques ainsi que la production commerciale ou industrielle d'énergie. À cela s'ajoute toute activité que le plan de conservation ou un règlement du gouvernement peut prohiber. Enfin et à moins que la chose soit autorisée et régie par le plan de conservation, certaines formes de recherche de matières premières, l'occupation nouvelle à des fins de villégiature et les travaux de terrassement ou

36. Art. 27, 1<sup>er</sup> paragraphe du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 29, le 2<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 33, art. 43 et 45 de la *Loi*.

37. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 27 de la *Loi*.

38. 4<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 33 de la *Loi* : « les activités permises ou interdites pendant la période de mise en réserve et celles envisagées pour la période qui fait suite à l'octroi d'un statut permanent par le gouvernement, y compris les conditions dont peuvent être assortie la réalisation des activités permises ».

39. Art. 35 de la *Loi*.

40. 1<sup>er</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 34 de la *Loi*.

de construction sont défendus. En contrepartie, le régime du permis s'étend à tout ce qui n'a pas été interdit d'une manière ou l'autre, et ce, le cas échéant, dans le respect des conditions prescrites au plan de conservation<sup>41</sup>.

Le régime des activités afférent à un projet d'aire protégée à titre de réserve aquatique, écologique ou de biodiversité sur des *terres appartenant à des particuliers* est le même que quand le projet d'aire à pareils titres porte sur les terres du domaine de l'État<sup>42</sup>, en y ajoutant toutefois, du fait d'un curieux renvoi à l'article 69 de la *Loi sur l'expropriation*<sup>43</sup>, la prohibition d'effectuer toute amélioration, construction ou addition.

#### 2.1.3.2.4 La publication d'un avis

La mise en réserve d'un territoire en vue de la constitution d'une nouvelle aire protégée fait obligatoirement l'objet d'un avis dans la *Gazette officielle du Québec* et dans un journal régional. L'avis est accompagné du plan de conservation afférent au territoire sélectionné. La localisation de ce territoire n'est que sommairement écrite. En plus de ces informations, l'avis publié indique la date de prise d'effet et la durée de la mise en réserve accordant une protection provisoire audit territoire<sup>44</sup>. Sauf exception, la durée de cette protection est de quatre ans<sup>45</sup>.

#### 2.1.3.2.5 La transmission d'une copie de la description du territoire sélectionné à qui de droit

La publication de l'avis de mise en réserve dans la *Gazette officielle du Québec* doit être suivie de la transmission d'une copie du plan descriptif et graphique du territoire visé à toutes les autorités touchées par le projet pour qu'elles se gouvernent en conséquence de l'affectation prévue et arrêtée à titre temporaire. L'expédition de copie doit être également faite au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel sont situées des propriétés privées visées par un projet d'aire protégée comme paysage humanisé, et ce aux fins d'inscription au registre foncier<sup>46</sup>.

41. 2<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 34 de la *Loi*.

42. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 34 de la *Loi*.

43. L.R.Q., c. E-24.

44. Art. 29 de la *Loi*.

45. Art. 28 de la *Loi*.

46. Art. 30 de la *Loi*.



### **2.1.4 La constitution même d'une aire protégée**

#### *2.1.4.1 Observations générales*

La mise en réserve d'un territoire aux fins de constitution d'une nouvelle aire protégée est une étape transitoire conduisant, sauf exception, à un état et à des effets durables. Le passage du transitoire au relativement permanent obéit à une procédure et amène l'application de règles qui, *grosso modo*, ne sont pas sans rappeler ce que la *Loi* avait prévu pour la période de gestation d'une aire protégée. La similitude n'exclut toutefois pas certaines différences. Elles ont principalement trait à la nécessité d'une consultation publique, à la forme et la teneur de l'approbation gouvernementale, au resserrement du régime des activités et, enfin, à l'introduction d'un processus d'évaluation périodique du plan de conservation applicable à l'aire protégée.

#### *2.1.4.2 La confirmation et le maintien à demeure de l'affectation d'un territoire aux fins de conservation*

##### *2.1.4.2.1 La consultation publique*

Le Ministre doit faire une consultation publique avant de proposer la constitution définitive d'un territoire en aire protégée<sup>47</sup>. Cette obligation comporte des variantes au plan de l'exécution tout en étant peu contraignante pour le Ministre.

Dans le cas de *l'aire protégée à titre de réserve écologique*, l'obligation du Ministre se borne à recevoir, par l'intermédiaire d'une personne désignée, les commentaires de tout intéressé dans les 60 jours suivant la publication de mise en réserve à cette fin à la *Gazette officielle du Québec*. Ledit avis doit d'ailleurs porter mention du droit des intéressés à faire valoir leur point de vue durant ce délai<sup>48</sup>. Le Ministre fait toutefois ce que bon lui semble de ce qu'il recueille.

Dans le cas de *l'aire protégée à tout autre titre autorisé en Loi*, i.e. réserve aquatique ou de biodiversité et paysage humanisé, le Ministre n'effectue pas lui-même la consultation auprès du public, mais confie plutôt mandat de ce faire soit au Bureau d'audiences

---

47. Art. 37 de la *Loi*.

48. Art. 38 de la *Loi*.

publiques sur l'environnement, soit à une ou plusieurs personnes désignées comme commissaires. Le rapport produit dans l'une ou l'autre alternative est rendu accessible au public à la date et suivant les modalités prévues par le Ministre<sup>49</sup>. Encore là cependant, ce dernier fait ce que bon lui semble de ce qui y est contenu. À cette discrétion, s'ajoute celle du gouvernement, dans les cas de son choix, d'écarter ce type de consultation au profit de la simple cueillette de commentaires en provenance de toute personne intéressée. Une telle préférence pour la procédure suivie dans le cas de la réserve écologique exige la publication à la *Gazette officielle du Québec* d'un avis sollicitant du public des commentaires dans un délai donné et exposant les motifs à l'appui du régime d'exception choisi. En bout de ligne, le gouvernement disposera comme bon lui semble des opinions reçues<sup>50</sup>.

#### 2.1.4.2.2 La forme et la teneur de l'approbation gouvernementale

C'est le Ministre qui recommande au gouvernement de sceller de façon définitive le sort d'une aire protégée à l'un quelconque des quatre titres prévus dans la *Loi*<sup>51</sup>. Sa recommandation doit être accompagnée, pour approbation, soit du plan de conservation s'y rapportant, soit de la convention de la protection proposée s'il s'agit d'une aire protégée à titre de paysage humanisé dont la gestion est confiée à une autorité municipale<sup>52</sup>. La proposition ministérielle, si elle est acceptée, donne lieu, avec ou sans modification, à un décret de constitution définitive. Le décret est rendu sous réserve, pour ce que cela peut vouloir dire, de respecter le cas échéant certaines prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de requérir, le cas échéant, l'avis de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec et, enfin, de publier le décret gouvernemental à la *Gazette officielle du Québec* avec la description écrite et graphique de l'aire protégée et son plan de conservation ou la convention de protection applicable pour l'aire protégée à titre de paysage humanisé<sup>53</sup>.

Le décret prend effet, pour son contenu et ses annexes, à la date de leur publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à toute autre date y indiquée<sup>54</sup>.

49. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 39 de la *Loi*.

50. 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 39 de la *Loi*.

51. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 43 de la *Loi*.

52. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 43 de la *Loi*.

53. Art. 44 de la *Loi*.

54. Art. 45 de la *Loi*.

#### 2.1.4.2.3 Le resserrement du régime des activités

Encore une fois, les choses sont relativement simples pour *l'aire protégée comme paysage humanisé*. Le permis et l'interdit apparaissent soit au plan de conservation élaboré par le Ministre, soit à la convention de protection conclue entre le Ministre et l'autorité municipale qui assume la gestion de l'aire protégée<sup>55</sup>. Dans ce dernier cas, la convention ne peut être d'une durée inférieure à 25 ans et doit prévoir les conditions pour la renouveler ou y mettre un terme<sup>56</sup>.

Pour les *aires protégées à titre de réserve aquatique, écologique ou de biodiversité*, le régime des activités permises et interdites comprend non seulement tout ce qui était déjà prévu pendant la phase transitoire<sup>57</sup>, mais aussi des restrictions additionnelles applicables aux aires protégées à titre de réserve aquatique ou de réserve écologique<sup>58</sup>. Ainsi et à titre d'exemple, l'utilisation d'une embarcation motorisée est restreinte dans l'aire protégée à titre de réserve aquatique. Par ailleurs, la chasse, la pêche, le piégeage, etc., ainsi que le fait même de se trouver sur place sont des activités proscrites dans l'aire protégée comme réserve écologique.

#### 2.1.4.2.4 L'évaluation périodique du plan de conservation

La constitution à demeure d'une aire protégée à l'un des quatre titres autorisés en *Loi* ne signifie aucunement que l'état de conservation recherché est assuré à jamais. L'évolution de la vie, la pression exercée par les activités permises à l'ordinaire ou par dérogation, les conséquences insoupçonnées de certaines mesures de protection, l'octroi de ressources insuffisantes sont autant de facteurs, parmi tant d'autres, qui peuvent compromettre le résultat escompté en la matière. Pour contrer pareille éventualité, les articles 50 et 53 de la *Loi* prévoit que le Ministre dresse périodiquement un bilan de l'application du plan de conservation d'une aire protégée et évalue l'opportunité d'y apporter des modifications. Le premier bilan doit avoir lieu dans la 7<sup>e</sup> année de l'approbation initiale dudit plan par le gouvernement, i.e. avant la publication de la mise en réserve du territoire sélectionné. L'exercice est répété « par la suite au moins tous les dix ans ». Les articles susmentionnés traduisent une clairvoyance

55. Art. 53 de la *Loi*.

56. Par. 5 du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 52 de la *Loi*.

57. Art. 46 de la *Loi* qui reprend le texte de l'article 34 de la *Loi*.

58. Art. 47 et 48 de la *Loi*.

certaine de la part du législateur qui, si elle avait été poussée plus loin, aurait également prévu l'existence d'un conseil de surveillance indépendant capable de sonner l'alarme en cas de laxisme, de dérives, voire de bévues dans la gestion de la conservation de l'aire protégée.

## **2.2 L'action privée**

Le secteur privé est, au regard de la *Loi* sous étude, appelé à contribuer à la conservation du patrimoine naturel du Québec. Cette contribution, recherchée à titre volontaire, passe exclusivement par la personne physique ou morale des propriétaires fonciers. Pour inciter ces derniers à mettre l'épaule à la roue de la conservation, le législateur leur accorde la possibilité de convertir tout ou partie de leurs terres en quelque chose d'équivalent à une aire protégée, c'est-à-dire « la réserve naturelle reconnue », en empruntant pour ce faire un moyen qui se démarque des mécanismes traditionnels du Code civil en matière patrimoniale.

Voyons dans un premier temps comment la conversion d'une propriété privée en réserve naturelle reconnue peut avoir lieu pour examiner ensuite, dans un deuxième temps, comment l'état juridique créé par cette conversion se distingue des manières d'être de la propriété prévues au *Code civil du Québec*.

### **2.2.1 La reconnaissance d'une propriété comme réserve naturelle**

La réserve naturelle est le fruit d'une reconnaissance par l'autorité publique, en la personne du Ministre, du schéma de conservation élaboré par un propriétaire foncier désireux d'assurer la sauvegarde de traits saillants de son héritage « sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager »<sup>59</sup>.

---

59. Art. 54 de la *Loi* : « Toute propriété 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. »

Art. 2 de la *Loi* : « réserve naturelle » : une propriété reconnue à ce titre en raison de l'intérêt que sa conservation présente sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager.

(à suivre...)

C'est dire que le propriétaire foncier conscient des caractéristiques particulières de son bien et soucieux de son maintien en état par delà les aléas de la transmissibilité ou d'un changement d'humeur, doit d'abord formuler une demande de reconnaissance de ce bien-fonds comme réserve naturelle. Cette demande adressée au Ministre et dont le détail est contenu à l'article 55 de la *Loi* correspond, *grosso modo*, au plan de conservation et au régime des activités prévus dans le cas de la constitution d'une aire protégée<sup>60</sup>. Sur étude et approbation de la demande, le Ministre conclut une entente avec le requérant ou approuve l'entente intervenue entre ce dernier et un organisme de conservation à but non lucratif (ci-après OCBL), entente qui incorpore, avec ou sans modification, tous les éléments de la demande de reconnaissance, incluant sa durée, laquelle peut être perpétuelle<sup>61</sup>. La reconnaissance *in se* fait l'objet, d'une part, de la publication d'un avis à la *Gazette officielle du Québec* et dans un journal régional<sup>62</sup> et, d'autre part, de la délivrance au propriétaire d'un certificat attestant ladite reconnaissance et conférant le label « réserve naturelle reconnue »<sup>63</sup>. La reconnaissance prend effet à compter de la date de la publication de l'avis à la *Gazette officielle du Québec*<sup>64</sup>.

C'est le Ministre lui-même qui requiert l'inscription de l'entente conclue ou approuvée au registre foncier et qui transmet un état certifié de cette inscription au propriétaire, à l'OCBL, le cas échéant, et aux autorités municipales locales et régionales ayant compétence sur le territoire duquel est situé l'immeuble<sup>65</sup>. Cette publication par inscription de l'entente au registre foncier lie tout acquéreur subséquent de la propriété<sup>66</sup>, qui doit pour sa part transmettre au Ministre une copie de son titre dans les 30 jours de la date d'acqui-

---

(...suite)

Les dispositions de la *Loi* (art. 54-65) en matière de réserve naturelle sont la reprise du contenu de la *Loi sur les réserves naturelles en milieu privé* (L.Q. 2001, c.14) maintenant abrogée. La source d'inspiration se situe aux articles L.242-1 et suivants du Code rural français sur la « réserve naturelle volontaire ».

60. Voir les articles 33 à 36 de la *Loi*.

61. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 54 de la *Loi*.

62. Art. 58 de la *Loi*.

63. Art. 60 de la *Loi*.

64. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 58 de la *Loi*. Il est à noter que cette prise d'effet est antérieure à la publication de l'entente au registre foncier en vertu du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 59 de la *Loi* et qu'elle pourrait possiblement durer nonobstant l'absence de publication de ladite entente.

65. 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 59 de la *Loi*.

66. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 59 de la *Loi*.

tion afin d'assurer la mise à jour du registre dont la tenue est prescrite par l'article 5 de *Loi*<sup>67</sup>.

L'entente afférente à la conservation de la propriété reconnue comme réserve naturelle peut être modifiée en tout temps avec l'accord ou, selon le cas, l'assentiment du Ministre quand les changements apportés ne sont pas contraires à la destination imprimée à l'héritage<sup>68</sup>. Ces changements sont sujets à publication au registre foncier et il incombe au Ministre d'y veiller et de transmettre à qui de droit un état certifié de l'inscription faite<sup>69</sup>.

La reconnaissance de réserve naturelle attachée à une propriété se perd par l'arrivée du terme prévu à la convention ou par décision du Ministre de la retirer pour l'un des quatre motifs mentionnés à l'article 63 de la *Loi*<sup>70</sup>. Le pouvoir de ce faire du Ministre est on ne peut plus logique puisque la reconnaissance résulte d'un acte de l'autorité publique. Il nous semble toutefois déraisonnable de lui permettre d'invoquer au soutien de sa décision que le maintien de la reconnaissance peut entraîner, pour la collectivité, un préjudice plus grand que son retrait<sup>71</sup>, d'une part, parce qu'il s'agit d'un élément d'appréciation qui n'avait pas à être pris en compte lors de la demande de reconnaissance et, d'autre part, parce que la collectivité (qui est-ce au juste ?) n'a jamais été partie à l'entente paraphée par le Ministre ou approuvée par lui. Il est à craindre que des groupes de pression obtiennent, par ce biais, le détournement de fonction d'un héritage dans leur propre intérêt plutôt que dans celui de la collectivité pour laquelle ils clament oeuvrer.

Quoi qu'il en soit, il y a un appel possible auprès du Tribunal administratif du Québec de la décision du Ministre de retirer à une propriété la reconnaissance dont elle bénéficie à titre de réserve naturelle<sup>72</sup>.

---

67. 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 59 de la *Loi*.

68. Art. 61 de la *Loi*.

69. Art. 62 de la *Loi*.

70. 1) Reconnaissance obtenue sur la foi de renseignements ou de documents inexacts ou incomplets ; 2) non-respect des dispositions de l'entente ; 3) conservation des caractéristiques de la propriété ne présente plus d'intérêt ; 4) maintien de la reconnaissance emportant, pour la collectivité, un plus grand préjudice que son retrait.

71. 4<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 63 de la *Loi*.

72. Art. 64 de la *Loi*.

La perte de reconnaissance de la qualité de réserve naturelle oblige le Ministre à en informer le public par voie d'un avis dans la *Gazette officielle du Québec* et dans les journaux. Il doit également obtenir la radiation des inscriptions au registre foncier et transmettre à qui de droit un avis de la radiation obtenue<sup>73</sup>.

### **2.2.2 La réserve naturelle reconnue en regard des manières d'être du droit de propriété au Code civil du Québec**

Tout bon examen des rapports de ressemblance et de dissemblance entre une chose et une autre repose sur la connaissance préalable des éléments de la comparaison faite. Ceci étant, nous savons que le droit de propriété est « susceptible de modalités et de démembrements »<sup>74</sup>. Nous savons en quoi consiste une modalité<sup>75</sup> et un démembrement<sup>76</sup> de la propriété et nous savons quels sont les modalités et les démembrements de la propriété spécifiquement nommés par le législateur<sup>77</sup>. Bien que demeurant sur le terrain juridique de la propriété, nous ignorons toutefois l'effet précis de l'onction de la reconnaissance à titre de réserve naturelle sur le droit du propriétaire l'ayant sollicité. Il faut donc et d'abord en apprendre davantage sur ce point pour être à même de vraiment tirer profit d'un exercice comparatif.

73. Art. 65 de la *Loi*.

74. 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 947 C.c.Q.

75. « Les modalités de la propriété, c'est-à-dire [...] ses manières d'être, ses modifications qui ne l'amenuisent pas et n'infléchissent pas le droit de son titulaire à la qualité pleine et entière de propriétaire. En la matière, le faisceau des prérogatives du domaine reste toujours entier entre les mains d'une personne ayant droit légitime au titre de propriétaire ». François FRENETTE, « De la propriété superficielle, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans BARREAU DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *La réforme du Code civil*, t. I, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 671. Voir aussi : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 94.

76. « Lorsque les manières d'être de la propriété l'amenuisent et que le faisceau de ses prérogatives inhérentes est rompu au profit de plusieurs personnes, il est plutôt question de démembrement de la propriété ». François FRENETTE, « De la propriété superficielle, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans BARREAU DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *La réforme du Code civil*, t. I, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 671. Voir aussi : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 95.

77. Art. 1009 C.c.Q. : « Les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficielle. »

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

La reconnaissance d'une propriété comme réserve naturelle ne doit pas être confondue avec l'entente préalable conclue avec le Ministre ou approuvée par lui lorsqu'elle intervient entre le propriétaire et un OCBL.

La reconnaissance visée par le texte des articles 54,58,60 et 63 à 65 de la *Loi* s'analyse en un acte de l'autorité publique confirmant qu'un immeuble donné relevant du domaine privé correspond à ce type d'espace digne de conservation en raison de ses caractéristiques particulières et qui a pour nom « réserve naturelle » par opposition au « milieu naturel » et à l'« aire protégée », à un titre ou l'autre, envisagés par la même *Loi*. Cette confirmation officielle de l'appartenance de cet espace, de cet immeuble à une catégorie de biens-fonds dont le législateur encourage la conservation révèle assez bien que *l'opération dont il s'agit a trait à l'objet du droit de propriété en raison de certaines de ses qualités et non pas au droit de propriété lui-même sur cet objet*. Conclusion : la reconnaissance à titre de réserve naturelle est un acte de l'autorité publique situé sur un plan qui, en soi et par ses effets, écarte toute possibilité de rapprochement avec les modalités et les démembrements du droit de propriété réglementés au *Code civil du Québec*.

Considérons maintenant l'entente préalable à l'octroi de la reconnaissance à titre de réserve naturelle. Les éléments obligatoires de cette entente sont énumérés à l'article 57 de la *Loi* et coïncident avec les points de la demande de reconnaissance du propriétaire édictés à l'article 55 de la *Loi*. L'entente préalable et la demande de reconnaissance suivent l'un et l'autre, quant à leur contenu, le modèle du plan de conservation de l'article 33 de la *Loi* pour les aires protégées à l'un des quatre titres autorisés. Il suit que l'entente préalable de l'article 57 de la *Loi* n'est que le plan de conservation du propriétaire sollicitant la reconnaissance de son bien-fonds comme réserve naturelle, plan qui reçoit l'aval du Ministre. Et le contenu obligatoire de cette entente<sup>78</sup> ne permet en aucune façon d'y déceler une cession de droit quelconque de la part du propriétaire de la réserve naturelle pouvant fonder l'existence soit d'une copropriété indivise entre ce dernier et le Ministre ou l'OCBL, soit

---

78. 1) Description de la propriété ; 2) caractère perpétuel de la reconnaissance ou sa durée ; 3) caractéristiques de la propriété dont la conservation présente un intérêt ; 4) conditions de gestion de la propriété et, le cas échéant, l'identification de l'OCBL qui agira comme gestionnaire ; 5) mesures de conservation ; 6) activités permises et prohibées ; 7) tout autre élément requis par règlement du gouvernement.



d'une propriété superficielle au profit du Ministre ou de l'OCBL, soit enfin d'un droit réel de jouissance en faveur de l'un d'eux sous forme d'usage, d'usufruit ou d'emphytéose sur le fonds du propriétaire qui en recherche la qualification à titre de réserve naturelle. L'hypothèse de la servitude au sens de l'article 1177 du Code civil est au demeurant écartée faute d'indices au contenu obligatoire de l'entente préalable prescrivant le respect des exigences du Code afférents à ce type de démembrement de la propriété<sup>79</sup>. Conclusion : l'entente de l'article 57 de la *Loi* et dont la signature est une condition *sine qua non* à l'octroi de la reconnaissance d'un bien-fonds comme réserve naturelle ne s'apparente en aucune façon aux modalités et démembrements du droit de propriété au Code civil. Ce constat s'applique aussi et bien entendu au démembrement innommé du droit de propriété, souvent présenté sous le couvert de l'expression « servitude personnelle »<sup>80</sup>, parce que le propriétaire de la réserve naturelle ne cède pas, nous l'avons signalé, un attribut de son titre à une autre personne pour que cette dernière ait un droit acquis à la jouissance de ladite réserve. D'ailleurs, le 5<sup>e</sup> paragraphe de l'article 57 de la *Loi* ne précise-t-il pas que l'OCBL agit à titre de gestionnaire.

Faute d'engendrer un droit réel sous forme de modalité ou de démembrement de la propriété, l'entente conclue en vertu de l'article 57 de la *Loi* donne forcément naissance à des obligations de faire et de ne pas faire à la charge du propriétaire de la réserve naturelle comme débiteur et, par voie de conséquence, au bénéfice du Ministre ou de l'OCBL comme créancier<sup>81</sup>. Ces droits et obligations, de nature personnelle est-il besoin de le préciser, sont, en application du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 2938 C.c.Q.<sup>82</sup>, soumis à la publicité en vertu de l'article 59 de la *Loi* pour ensuite lier tous les acquéreurs subséquents de la réserve naturelle, et ce à perpétuité possiblement. Conclusion : la fameuse entente est constitutive d'obligations *propter rem* à la charge du propriétaire de la réserve naturelle en raison et uniquement du titre y détenu<sup>83</sup>, obligations de respecter les

79. C'est-à-dire deux immeubles appartenant à deux propriétaires différents et dont l'un des immeubles, situé dans un voisinage raisonnable, est grevé au profit de l'autre de façon durable.

80. Sur l'effet pervers de cette expression, lire : François FRENETTE, « Bilan décennal de la réforme du droit des biens », (2003) 105 *R. du N.* 309, 360-363.

81. Art. 1371-1373 et 1378 C.c.Q.

82. « Les autres droits personnels et les droits réels mobiliers sont soumis à la publicité dans la mesure où la loi prescrit ou autorise expressément leur publication . »

83. Les articles 1178 et 1185 du C.c.Q. en matière de servitude nous fournissent le plus bel exemple d'une obligation *propter rem*.

termes et conditions du plan de conservation contenu à ladite entente fondant l'octroi et le maintien de la reconnaissance dont l'immeuble jouit sous forme d'appellation « contrôlée ».

Il appert, au terme de notre cheminement, que le recours au *sui generis*, expression commode qui n'explique rien, n'est pas nécessaire ; ce qui n'exclut pas de parler, en l'espèce, d'une institution particulière comprenant une sorte d'obligation dont la survenance n'est pas courante.

### **3. L'EFFET DES MESURES DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE NATUREL SUR LA TÂCHE DU PRATICIEN**

Considérant le domaine d'application de la *Loi* sous étude, tout notaire doit en connaître et l'existence et le contenu, à tout le moins dans ses grandes lignes. Cette connaissance lui permet de maintenir une vigilance constante afin d'opérer les vérifications pertinentes dans ses dossiers en matière immobilière. Elle lui donne également accès à un outil qui enrichit la panoplie des moyens aptes à dénouer certaines difficultés en matière environnementale.

#### **3.1 Vigilance accrue et supplément de vérifications**

De façon globale et générale, un notaire doit connaître, sur le territoire habituel de sa pratique, l'existence des aires protégées, des réserves naturelles reconnues et des milieux naturels désignés ou assujettis à un régime d'ordonnance du Ministre. Si le dossier retenant son attention a trait à un immeuble situé à l'extérieur de son lieu habituel d'exercice, il doit par ailleurs avoir le réflexe de vérifier si cet immeuble tombe d'une façon ou de l'autre sous le coup de l'application de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*.

Le registre tenu par le Ministre pour les aires protégées et pour les réserves naturelles reconnues contient tous les renseignements à partir desquels le praticien peut, par des vérifications additionnelles, obtenir les précisions nécessaires à sa gouverne et à la bonne marche de son dossier<sup>84</sup>. Le registre foncier sert également de point de départ à la cueillette des informations pertinentes au dossier

84. Art. 5 de la *Loi* : « Le ministre tient un registre des différentes aires protégées. Y sont notamment précisés la superficie, la localisation, le ou les statuts de protection, le ministre, l'organisme gouvernemental ou la personne qui en est responsable, ainsi que le classement respectif de ces aires [...]».

(à suivre...)

immobilier du notaire pour les réserves naturelles reconnues et pour les aires protégées à titre de paysage humanisé lorsque le territoire des aires comprend des propriétés privées<sup>85</sup>. L'inscription au registre foncier n'est toutefois pas prévue pour les immeubles du domaine privé situés dans le territoire d'une aire protégée comme réserve aquatique, biologique ou de biodiversité. Pour tout dossier afférent à un immeuble du domaine privé ou public y situé, le notaire ne pourra donc échapper à la consultation sur place du registre tenu par le Ministre en vertu de l'article 5 de la *Loi*<sup>86</sup>.

Les milieux naturels dits « désignés par plan » font l'objet d'un registre distinct, que le Ministre doit tenir à jour<sup>87</sup> tout en s'assurant que, lorsque le plan définitif du milieu naturel concerne une propriété privée, d'en transmettre copie au bureau de la publicité des droits pour inscription au registre foncier<sup>88</sup>. Aucun registre n'est cependant tenu pour les « autres milieux naturels désignés par le ministre » en vertu de l'article 20 de la *Loi*, pas plus que pour les ordonnances émises par ce dernier en vertu de l'article 25 de la même *Loi*. Le notaire a, dans ces deux derniers cas, tout intérêt à questionner son client pour découvrir s'il a reçu copie d'une décision ou d'une ordonnance du Ministre ayant trait à l'immeuble.

### **3.2 Efficacité accrue aux chapitres du conseil et de la rédaction**

La consultation des registres et la cueillette des informations pertinentes à l'état d'un immeuble visé par la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* est une première étape sur la voie du conseil à donner par un notaire à son client. Le conseil effectivement donné sera toutefois éclairé dans la mesure seulement où le notaire aura revisité les dispositions de la *Loi* applicables en l'espèce ; ce qui mettra un terme à ses services<sup>89</sup> ou, suivant le but poursuivi par son

---

(...suite)

En outre, dans le cas d'une réserve naturelle, le registre contient l'indication du nom et de l'adresse de son propriétaire et, le cas échéant, le nom de l'organisme de conservation partie à l'entente, ainsi que la durée de la reconnaissance ou, le cas échéant, la mention que cette reconnaissance a un caractère perpétuel. Ces renseignements ont un caractère public. »

85. 4<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 30 et art. 59 de la *Loi*.

86. À la Direction du patrimoine écologique et du développement durable.

87. Art. 18 de la *Loi*. La consultation a lieu à la Direction du patrimoine écologique et du développement durable.

88. 4<sup>e</sup> paragraphe du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 16 de la *Loi*.

89. Parce que l'activité et/ou l'intervention projetées par son client sont proscrites.

client, l'entraînera soit dans la rédaction de demandes d'autorisation en vertu de l'article 21 de la *Loi*, soit dans la mise en oeuvre d'un processus de consultation auprès du Ministre en vertu de l'article 6 de la *Loi*.

C'est, à notre avis, en continuant de proposer la « réserve naturelle reconnue » comme moyen d'assurer la conservation du patrimoine naturel du Québec que la *Loi* du 19 décembre 2002 contribue le plus à l'élargissement de la pratique notariale en matière immobilière et environnementale. Ce nouveau moyen de conservation du patrimoine naturel s'ajoute en effet aux variantes dont le droit de propriété est susceptible d'après le Code, variantes capables, avec un peu d'imagination et d'habileté de la part du rédacteur d'acte, d'être coulées en des termes aptes à donner satisfaction en matière de planification environnementale. Ces modèles traditionnels comme, par exemple, l'usage, le bail, la servitude, l'emphytéose et la fiducie, demandent toutefois le respect de conditions de fond qui ne peuvent pas toujours être rencontrées ou qui entraînent une perte soit de jouissance soit de propriété pour celui qui veut simplement et uniquement figer la destination de son immeuble. La nouvelle *Loi* donne ainsi l'opportunité au praticien de dresser un tableau comparatif entre la « réserve naturelle reconnue » et les techniques d'aménagement du droit de propriété déjà prévues au Code civil ou en droit statutaire. Tableau dressé, il sera alors à même, suivant les besoins exprimés par son client, non seulement de recommander le véhicule approprié sur le plan légal, mais aussi de rédiger le document s'y rapportant en un langage à l'efficacité certaine par l'absence de flou dans le verbe et de confusion dans les genres.

#### **4. CONCLUSION**

Il n'est pas un notaire au Québec qui a le loisir d'ignorer la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*. Le poids de cette responsabilité pèsera plus lourdement sur ceux et celles qui pratiquent en milieu suburbain ou en région tout en fournissant par ailleurs à l'ensemble des membres de notre communauté juridique l'occasion de prendre acte qu'il ne suffit pas d'être sensible aux questions environnementales. Encore faut-il être à même de connaître et de faire bon usage des notions et techniques, récentes et anciennes, permettant à la profession de jouer un rôle utile dans un domaine où son expérience et son expertise ne peuvent que s'épanouir.