

Objet SERVITUDES (OCTROI DE)		Politique TP 4.11.04	
Compilé par - Direction Direction des terres et des eaux	Section Gestion des terres	Date de publication Le 7 avril 2006	
Remplace le titre de directive Servitudes (octroi de)	Numéro PL 4.11.04	Daté du 7 juillet 2002	Page 1 de 5

1.0 DÉFINITIONS

Dans la présente politique :

« fonds dominant » désigne les terres qui tirent profit de la servitude;

« servitude » signifie un droit ou un intérêt d'utilisation ou de passage qui est accordé à l'égard de terres dont une autre personne est propriétaire ou locataire et qui est créé par le biais d'un octroi de servitude enregistré; l'octroi de la servitude vise les personnes, les véhicules et les animaux;

« fonds servant » désigne les terres visées par la servitude.

2.0 INTRODUCTION

L'article 21 de la *Loi sur les terres publiques* stipule que le Ministre peut octroyer des droits de passage sur des terres publiques à toutes fins.

Les servitudes de la Couronne sont généralement octroyées pour des emprises servant à la construction de lignes de communication, de canalisations, de prises d'eau, de canalisations de décharge des effluents, de routes, etc. La servitude est également le mode d'occupation privilégié pour autoriser l'inondation de terres publiques et pour l'établissement des zones servant aux contaminants, aux eaux de lessivage ou les zones tampons associées aux sites d'enfouissement. Étant donné qu'une servitude accorde seulement un droit particulier (p. ex. pour installer et entretenir une canalisation), les terres qu'elle traverse peuvent par la suite être vendues, louées ou aliénées de toute autre façon, sous réserve de l'attribution d'un transport à l'égard de la servitude qui a été octroyée initialement. Comme une servitude n'accorde pas la possession exclusive, le titulaire de la servitude ne peut empêcher d'autres personnes d'utiliser la zone de servitude à des fins qui ne vont pas à l'encontre de l'objet de la servitude.

La loi indique actuellement que la validité d'une servitude se fonde sur les quatre caractéristiques suivantes :

- (a) il doit y avoir un fonds dominant et un fonds servant;
- (b) le fonds dominant doit être avantagé par la servitude;
- (c) le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant doivent être des personnes distinctes; et
- (d) un droit particulier à l'égard de terres ne peut être considéré comme une servitude, sauf s'il peut former l'objet d'un octroi, c.-à-d. qu'il permet la définition et qu'il n'est pas flou ou incertain.

N° de politique TP 4.11.04 Servitudes (octroi de)	Date de publication Le 7 avril 2006	Page 2 de 5
--	--	----------------

On doit étudier la possibilité d’octroyer une servitude comme solution de rechange à d’autres modes d’occupation lorsqu’un client propriétaire d’autres terres souhaite obtenir un droit de passage sur des terres publiques et que la servitude ne nécessite pas la possession exclusive du fonds servant.

En Ontario, l’octroi de servitudes à l’égard des terres publiques est apparu dans les années 1950, lorsqu’on a construit les gazoducs de la province. Le mode de tenure par location et les permis d’occupation n’étaient pas considérés comme appropriés, parce que ces pouvoirs étaient considérés comme une « possession exclusive » qui obligeait les sociétés de gazoducs à entraver le passage des membres du public sur les lieux visés par le droit de passage.

3.0 ORIENTATION DU PROGRAMME

3.1 Application

La présente politique s’applique à l’échelle provinciale à toutes les situations liées à un droit de passage ou à toutes les situations qui englobent le droit d’inonder, ou dans tous les cas où le demandeur n’exige pas et où le MRN ne désire pas accorder la possession exclusive de : terres publiques non concédées; de terres acquises qui sont considérées comme des terres publiques en vertu du paragraphe 38(2) de la *Loi sur les terres publiques*; et de chemins publics se trouvant dans le territoire et qui ne sont pas visés par une administration municipale.

Lorsqu’on examine la possibilité d’aliéner des terres publiques par servitude, on doit tenir compte du processus d’examen décrit dans la directive PL 4.02.01, intitulée Processus d’examen des demandes et d’aliénation des terres.

3.2 Principe directeur

Les servitudes constituent la méthode privilégiée d’octroi d’une tenure à des fins de passage (p. ex., les canalisations d’hydrocarbures et les corridors de câbles à fibres optiques), ou dans les situations où on procède à l’inondation de terres (p. ex., les développements hydroélectriques), puisque les servitudes permettent d’autres utilisations des terres et que ces autres utilisations ne sont pas incompatibles avec le droit visé par l’octroi de la servitude.

3.3 But

Utiliser les servitudes pour accorder la tenure aux terres publiques de façon équitable, raisonnable et uniforme dans l’ensemble de la province.

N° de politique TP 4.11.04 Servitudes (octroi de)	Date de publication Le 7 avril 2006	Page 3 de 5
--	--	----------------

3.4 Objectifs et stratégies

- A) Lorsque la servitude n'est plus nécessaire, l'intérêt visé par la servitude doit être remis à la Couronne.

Afin de faciliter le processus de remise de l'intérêt visé par la servitude du fonds servant au profit de la Couronne, lorsque la servitude n'est plus nécessaire ou que le titulaire néglige le paiement du loyer annuel, les servitudes seront octroyées pour une durée ne dépassant pas vingt (20) ans. Toutefois, si les terres traversées par la servitude sont par la suite vendues à une tierce partie, la servitude sera octroyée à perpétuité.

- B) Recouvrer les frais administratifs relatifs à la préparation de tous les documents liés à la servitude et compenser les coûts administratifs que doit assumer le Ministère.

L'octroi d'une servitude entraîne une charge de travail importante pour le Ministère, qui comprend l'examen des demandes, l'inspection des sites, l'examen des levés, la préparation des documents, la souscription et l'enregistrement. Afin de recouvrer les coûts qui s'y rattachent, on exigera des frais administratifs uniques et payables à l'avance, qui s'ajouteront au loyer annuel. Conformément à la directive PL 6.02.01, intitulée Frais administratifs liés aux transactions concernant des terres publiques, ces frais sont de 1 000 \$.

- C) Exiger un loyer annuel pour toutes les servitudes et, de façon générale, ne pas accorder de servitudes contre paiement de frais uniques, sauf dans les cas d'exception décrits ci-dessous*. Le loyer annuel doit être déterminé au moyen d'une des trois méthodes suivantes:

- a) multiplier la valeur des terres par hectare (en dollars) par l'aire de la zone concernée (en hectares), par l'incidence sur le fief simple (50 %) et par le pourcentage de la valeur du marché (10 %), sous réserve d'un loyer minimum de 200 \$;
- b) tel qu'il est décrit dans la Politique PL 4.10.03, intitulée Gestion des corridors d'utilités publiques, dans le cas des corridors d'utilités publiques; ou
- c) dans les cas de terres inondées, on doit communiquer avec les responsables de la section de la gestion des terres.

*Des frais uniques seront exigés pour une servitude seulement si la servitude est octroyée aux fins suivantes :

- 1) pour protéger l'intérêt du propriétaire ou de l'utilisateur d'une occupation existante au seul motif que les terres sous-jacentes doivent être aliénées par la Couronne au profit d'une tierce partie;
- 2) pour l'établissement d'une zone d'atténuation de la contamination associée à un site d'enfouissement géré par le MRN ou à l'échelle municipale (voir la politique PL 6.01.03 – Aliénation à valeur moindre que la valeur du marché); ou

N° de politique TP 4.11.04 Servitudes (octroi de)	Date de publication Le 7 avril 2006	Page 4 de 5
--	--	----------------

3) pour la construction d'une prise d'eau qui se rattache à une usine de filtration des eaux ou l'établissement d'un point de rejet pour une usine de contrôle de la pollution des eaux usées, si le projet est subventionné par la province (voir la politique PL 6.01.03 – Aliénation à valeur moindre que la valeur du marché).

D) S'assurer que tous les loyers qui se rattachent aux servitudes se fondent sur la valeur du marché de l'intérêt en fief simple des terres sous-jacentes.

La valeur des terres zonales pour la province, d'après la « valeur par hectare », a été estimée en fonction des rapports d'évaluation zonale exécutés à la demande du MRN (voir les annexes A et B de la Politique PL 4.10.03 – Gestion des corridors d'utilités publiques). Ces valeurs seront considérées comme étant la valeur du marché de l'intérêt en fief simple des terres sous-jacentes lorsqu'on ne dispose pas de renseignements plus précis sur la valeur du marché liée aux sites. Toutefois, lorsqu'une servitude doit être octroyée pour une petite occupation dans des zones à valeur élevée (p. ex. les zones de grande concentration urbaine du sud de l'Ontario), le MRN doit demander une évaluation concernant ces sites en particulier.

E) S'assurer que le Ministère est indemnisé pour tous les agrégats utilisés par le titulaire près de la zone de servitude ou dans cette zone.

Les permis, tels qu'ils sont établis par la *Loi sur les ressources en agrégats*, seront obtenus par tous les titulaires d'une servitude, et tous les frais ou les redevances appropriés seront perçus.

F) Fournir les documents nécessaires à la préparation et à l'enregistrement d'une servitude.

Les employés doivent s'assurer que le client fournit les documents suivants :

- un plan d'arpentage des terres publiques du fonds servant;
- une description officielle du fonds dominant, rédigée sur du papier grand format et intitulée Plan d'exécution B, en deux exemplaires (sauf si la servitude concerne des utilités publiques gérées par une municipalité, article 91 de la *Loi sur les municipalités*);
- un *Rapport sur le profil des sociétés* (s'il y a lieu);
- un *Formulaire 1 – Loi sur les droits de cession immobilière, affidavit relatif à la résidence et à la valeur de la contrepartie*, rempli et présenté en trois exemplaires, avec, s'il y a lieu, des droits de cession immobilière (0,5 % du montant unique) payables par chèque distinct à l'ordre du ministre des Finances. *Ne pas encaisser le chèque*; et
- les frais administratifs uniques et le loyer pour la période allant jusqu'au 31 décembre de l'année en cours (y compris les arrérages de loyer, le cas échéant) auxquels s'ajoute la TVH, payables par chèque distinct à l'ordre du ministre des Finances. *Ne pas encaisser le chèque*.

N° de politique TP 4.11.04 Servitudes (octroi de)	Date de publication Le 7 avril 2006	Page 5 de 5
--	--	----------------

Les employés doivent acheminer à la section de la gestion des terres, Registre des terres de la Couronne, les documents indiqués ci-dessus en y joignant les documents suivants :

- une description officielle du fonds servant, intitulée Plan d'exécution A; et
- une requête visant l'octroi d'une servitude.

4.0 RÉFÉRENCES

4.1 Renvois à la législation

Loi sur les terres publiques, article 21 et paragraphe 38(2)

Loi sur les ressources en agrégats

Loi sur les municipalités, article 91

4.2 Renvois aux politiques

- PL 4.02.01 (POL & PRO) Processus d'examen des demandes et d'aliénation des terres
- PL 4.08.01 (BUL) Autorisation d'occuper une terre de la Couronne pour exploiter un site d'enfouissement
- PL 4.10.03 (POL & PRO) Gestion des corridors d'utilités publiques
- PL 6.01.03 (POL) Aliénation des terres publiques à valeur moindre que la valeur du marché
- PL 6.02.01 (POL) Frais administratifs liés aux transactions concernant des terres publiques