

(remplace la fiche technique n° 17-016 du MAAARO portant le même titre)

Drains sous entente mutuelle

T. Brook, ing. et S. Vander Veen, ing.

INTRODUCTION

La présente fiche technique fournit des renseignements sur les avantages et les inconvénients des drains sous entente mutuelle ainsi que sur les étapes de l'élaboration d'une entente mutuelle et sur son contenu. Elle traite également de situations courantes où un drain sous entente mutuelle peut s'avérer plus avantageux qu'un drain municipal.

Un drainage efficace est important pour la compétitivité des collectivités rurales et du milieu agricole. Un drain sous entente mutuelle peut être une façon économique de faire en sorte que l'eau d'un système de drainage privé atteigne une sortie sécuritaire et légale appelée « sortie appropriée ». Une entente soigneusement rédigée peut protéger l'investissement et la propriété de tout le monde, et assurer l'accès à des installations de drainage convenables à l'avenir.

Les systèmes de drainage privés comprennent les systèmes de drainage agricole souterrain, les fossés agricoles, les tuyaux de drainage ou les fossés en bordure de route. En général, ils sont situés sur une même propriété et appartiennent au propriétaire foncier qui en assure l'entretien. Les systèmes privés doivent se déverser dans une sortie appropriée, qui peut être un drain municipal ou un cours d'eau naturel.

Pour atteindre une sortie appropriée, le système de drainage privé peut devoir traverser au moins une autre propriété. En Ontario, il existe deux façons pour les propriétaires fonciers d'avoir accès à une sortie appropriée située sur une autre propriété :

- déposer une pétition demandant un drain municipal auprès de la municipalité locale en vertu de la [Loi sur le drainage, L.R.O. 1990](#);
- construire un drain sous entente mutuelle.

QU'EST-CE QU'UN DRAIN SOUS ENTENTE MUTUELLE?

Il s'agit d'un système de drainage privé qui est autorisé, construit, amélioré, financé (détenu) et entretenu dans le cadre d'une entente que concluent deux propriétaires fonciers ou plus ([article 2](#) de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990*). Ce type de drain fait l'objet d'une entente écrite qui peut être inscrite ou non sur le titre de propriété. Les drains sous entente mutuelle diffèrent des drains municipaux, qui sont construits, détenus et entretenus par la municipalité locale.

Avantages et inconvénients d'un drain sous entente mutuelle

Le drain sous entente mutuelle est souvent comparé au drain municipal et il est généralement plus avantageux que ce dernier pour les raisons suivantes :

- sa construction coûte habituellement moins cher;
- il n'est pas nécessaire de recourir aux services d'un ingénieur;
- la construction ainsi que la réparation et l'entretien futurs sont effectués à un moment qui convient à tous les propriétaires fonciers. Ces activités ne relèvent pas de la municipalité locale;
- la construction ainsi que la réparation et l'entretien s'effectuent rapidement.

Les inconvénients d'un drain sous entente mutuelle par rapport à un drain municipal sont les suivants :

- il peut être impossible d'installer un drain sous entente mutuelle à proximité de grandes routes, de chemins de fer ou de services publics;
- il n'y a pas de méthode recommandée pour déterminer les coûts et la façon dont ceux-ci sont répartis entre les propriétaires fonciers. Il peut donc s'agir d'une source de désaccord quant au partage des coûts;
- si on ne retient pas les services d'un entrepreneur titulaire d'un permis ou d'un ingénieur, le drain risque de ne pas répondre aux normes. Les parties à l'entente pourront être tenues responsables des défauts de conception, s'il y a lieu;
- il incombe aux parties à l'entente d'obtenir les permis et approbations nécessaires. Dans le cas des drains municipaux, cette responsabilité revient à la municipalité;

- il y a des frais juridiques et des droits de dépôt liés à l'entente;
- si l'une des parties à l'entente ne se conforme pas aux modalités de celle-ci, les autres parties doivent entamer une poursuite pour faire exécuter l'entente;
- aucune subvention n'est accordée en vertu de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990* pour la construction ou la réparation et l'entretien futurs d'un drain sous entente mutuelle.

ÉTABLISSEMENT D'UNE ENTENTE MUTUELLE

La première et principale étape de l'élaboration d'une entente mutuelle consiste à déterminer si les voisins sont disposés à collaborer afin de négocier une entente.

Si tous les propriétaires fonciers en viennent à une entente de principe, il faut ensuite déterminer ce qui suit :

- la forme de l'entente mutuelle (p. ex. entente écrite seulement ou entente écrite et enregistrée);
- l'emplacement du drain;
- la forme du drain (p. ex. fossé ou tuyau);
- les parties à l'entente qui utiliseront le drain pour le drainage de leur propriété;
- la capacité requise du drain;
- la taille du tuyau et son matériau dans le cas d'un tuyau de drainage;
- la coupe transversale et les élévations dans le cas d'un fossé;
- le moment de la construction et d'autres détails connexes;
- la façon dont les coûts de construction ainsi que les coûts de réparation et d'entretien futurs du drain seront répartis entre les parties;
- les approbations requises pour la construction du drain, le cas échéant, et la personne qui les obtiendra et paiera les coûts connexes.

L'entente est ensuite rédigée et, idéalement, enregistrée sur le titre de chaque propriété au bureau d'enregistrement immobilier.

Contenu de l'entente mutuelle

L'entente mutuelle relative à un drain doit comporter les sept (7) éléments obligatoires figurant à l'[article 2](#) de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990*, c'est-à-dire :

- la mention de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990*;
- la description officielle des biens-fonds sur lesquels sera construit le système de drainage;
- le coût estimatif du système de drainage;
- la description du système de drainage, y compris sa conception et son emplacement approximatif;
- la part des coûts de construction, d'amélioration ainsi que de réparation et d'entretien futurs du système de drainage dont le paiement incombe à chacun des propriétaires fonciers;
- la date à laquelle a été signée l'entente;
- un affidavit d'un témoin attestant la passation de l'entente.

En outre, l'entente peut contenir d'autres clauses mutuellement convenues portant notamment sur ce qui suit :

- les exigences relatives à l'accès à la propriété pour la construction ainsi que pour l'inspection, la réparation et l'entretien futurs du drain;
- l'identification de la personne chargée d'obtenir et de payer les permis nécessaires à la réparation et à l'entretien futurs du drain;
- les avis exigés pour entrer sur la propriété ou les propriétés dans le cas d'une demande d'inspection, de réparation ou d'entretien;
- les restrictions de temps concernant l'accès au bien-fonds et la compensation offerte pour les dommages causés à des cultures, le cas échéant, pendant la construction ainsi que la réparation et l'entretien futurs du drain;
- les exigences relatives à l'enregistrement et le paiement des frais d'enregistrement;
- l'indemnisation.

Formulaire

Un formulaire standard n° 003-0180F intitulé [Travaux de drainage effectués d'un accord mutuel](#) est accessible dans le [Répertoire central des formulaires de l'Ontario](#).

Il faut inclure dans le formulaire le nom et les coordonnées de la personne-ressource, la description du drain, le coût estimé de la construction, la proportion des coûts de construction ainsi que de réparation et d'entretien futurs du drain que paiera chaque propriétaire, et les modalités supplémentaires de l'entente, s'il y a lieu.

Les propriétaires fonciers doivent signer le formulaire qui assujettit à l'entente chaque propriété y étant indiquée.

L'entente doit comprendre des plans lisibles montrant :

- les limites de la parcelle ou de la propriété;
- l'emplacement du drain, y compris le point de départ, le tracé et la fin;
- la profondeur;
- la largeur du fond et celle du haut;
- la taille du tuyau utilisé;
- tout pont, ponceau, bassin collecteur, etc.

Enregistrement de l'entente

L'entente ou une copie signée est enregistrée au bureau d'enregistrement immobilier. L'entente enregistrée assujettit toutes les propriétés visées, peu importe qui en sera le propriétaire à l'avenir. Une entente non enregistrée ne lie que les propriétaires fonciers actuels et n'est plus valide si une propriété change de mains à la suite d'une vente, d'un décès, etc.

L'enregistrement de l'entente peut s'avérer l'étape la plus difficile du processus, parce que même s'ils acceptent le drain, les voisins peuvent ne pas souhaiter qu'il soit enregistré sur leur propriété. Il ne faut pas oublier que l'enregistrement de l'entente protégera l'investissement et la propriété de tout le monde, et assurera l'accès à des installations de drainage convenables dans l'avenir. Cependant, l'enregistrement de l'entente sur un titre entraîne des coûts et des tâches administratives supplémentaires.

Pour les besoins de la tenue de dossiers, il faut déposer au bureau du secrétaire de la municipalité locale une copie de l'entente, des plans et des annexes portant sur le drain sous entente mutuelle proposé.

Services professionnels

La *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990* n'exige pas que les propriétaires fonciers aient recours à un ingénieur pour la construction d'un drain sous entente mutuelle. Cependant, il serait bon de retenir les services d'un ingénieur pour que celui-ci détermine les dimensions du drain, voie à la conception, et établisse les plans et les devis relatifs au drain. En outre, l'ingénieur pourra aider à estimer les coûts, à élaborer et à conclure l'entente, à trouver un entrepreneur et à superviser les travaux de construction.

Les entrepreneurs en drainage titulaires d'un permis délivré en vertu de la [Loi sur les installations de drainage agricole, L.R.O. 1990](#) sont formés pour faire des levés de terrain, et pour concevoir et installer des systèmes de drainage agricole au moyen de tuyaux. Ils peuvent également être en mesure d'apporter de l'aide pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une entente mutuelle relative au drain. Il est recommandé de retenir les services d'un avocat pour que ce dernier examine et enregistre l'entente.

Approbatons

Les projets de construction, de réparation et d'entretien doivent respecter la législation fédérale ou provinciale en vigueur, le cas échéant (p. ex. [Loi sur le drainage, L.R.O. 1990](#), [Loi sur les offices de protection de la nature, L.R.O. 1990](#), [Loi sur l'aménagement des lacs et des rivières, L.R.O. 1990](#), [Loi sur les pêches, L.R.C. 1985](#), [Loi de 2007 sur les espèces en voie de disparition](#), etc. et la réglementation connexe).

Il faut s'adresser à la municipalité locale lorsqu'on propose d'installer un drain sous entente mutuelle qui se déverse dans un drain municipal – ne jamais effectuer de travaux sur un drain municipal. De plus, il faut communiquer avec l'[office de protection de la nature local](#) (en anglais seulement) ou avec un [bureau du ministère des Richesses naturelles et des](#)

[Forêts](#) si un drain sous entente mutuelle se déverse dans un cours d'eau naturel.

Obtenir toutes les approbations nécessaires avant de commencer des travaux.

RÉPARATION ET ENTRETIEN D'UN DRAIN

L'inspection, la réparation et l'entretien d'un drain sous entente mutuelle doivent être effectués conformément aux modalités de l'entente. En général, la partie qui est responsable de l'entretien remet aux autres propriétaires fonciers un avis indiquant qu'elle souhaite procéder à une inspection, à des réparations ou à l'entretien et que, pour ce faire, elle doit avoir accès aux diverses propriétés. Un propriétaire foncier peut aussi informer le responsable de la réparation et de l'entretien lorsqu'il y a une situation à corriger.

Si les obligations en matière de réparation et d'entretien ne sont pas remplies ou si l'accès à une propriété est refusé, il y a deux options possibles :

- entamer une poursuite civile pour non-respect de l'entente et obtenir une ordonnance judiciaire;
- déposer une pétition en vertu de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990* pour que le drain sous entente mutuelle soit transformé en drain municipal.

EXEMPLES COURANTS DE DRAINS SOUS ENTENTE MUTUELLE

Il existe de nombreuses situations différentes où les avantages d'un drain sous entente mutuelle l'emportent sur les inconvénients lorsqu'on le compare à un drain municipal. Les situations présentées ci-dessous sont accompagnées de suggestions sur la façon de structurer l'entente.

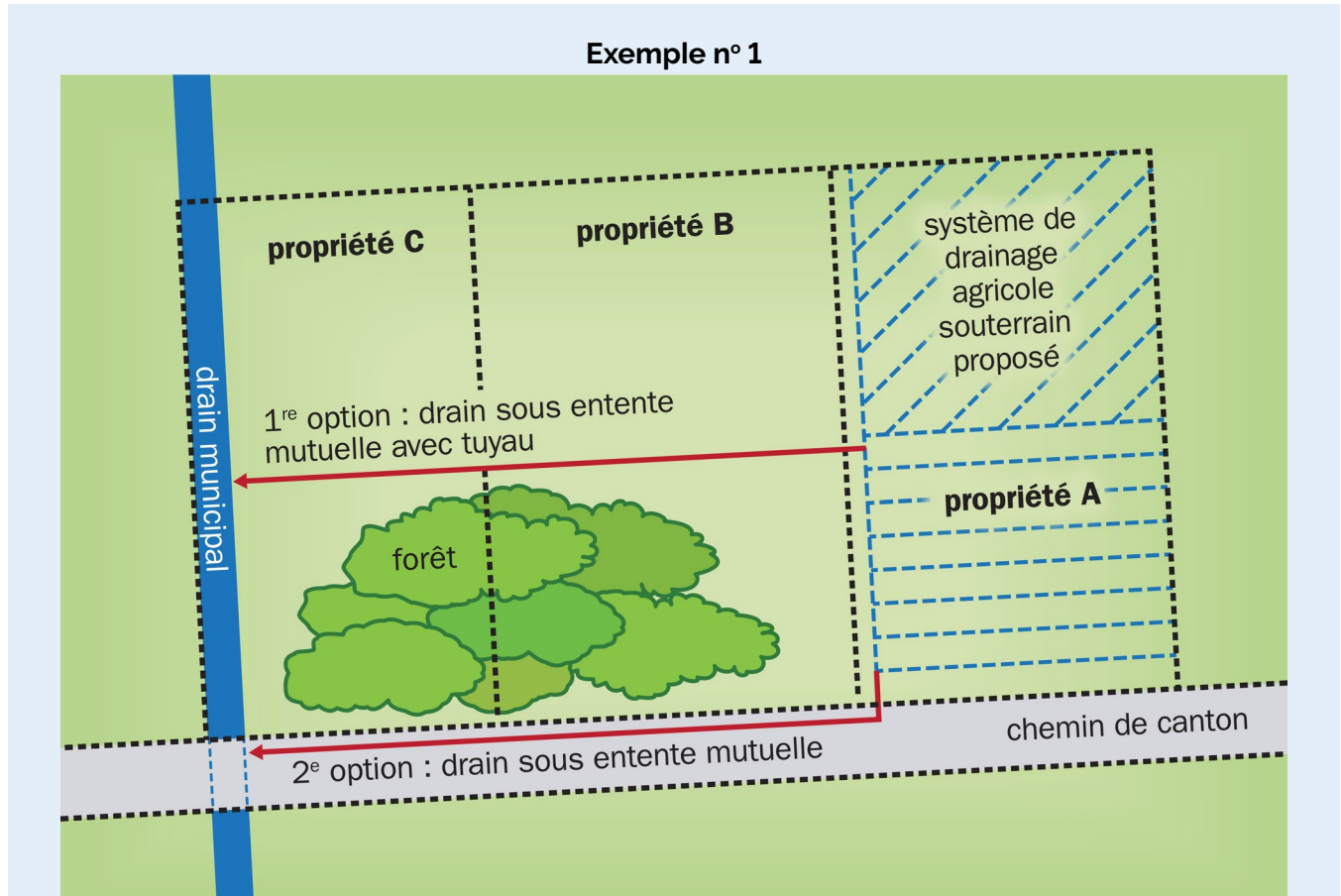


Figure 1. Détails des propriétés pour l'exemple n° 1

Contexte

Le propriétaire de la propriété supérieure droite (propriété A) souhaite installer un système de drainage agricole souterrain sur sa ferme, mais il ne dispose pas d'une sortie appropriée. Il est possible d'atteindre le drain municipal, qui constituerait une sortie appropriée, en traversant les propriétés des voisins (propriétés B et C) ou en utilisant le fossé le long du chemin de canton, comme le montre la figure 1.

Le propriétaire de la propriété A pourrait demander aux propriétaires des propriétés avoisinantes (1^{re} option) ou à la municipalité (2^e option) s'ils acceptent qu'un drain sous entente mutuelle soit installé ou déposer une

pétition en vertu de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990* pour demander l'installation d'un drain secondaire raccordé au drain municipal existant (3^e option).

Dans le cas d'un drain sous entente mutuelle, il faut communiquer avec les propriétaires des propriétés B et C ainsi qu'avec la municipalité pour savoir s'ils acceptent qu'il y ait un drain sur leur propriété. Il est important de déterminer s'ils souhaitent qu'un fossé ou un tuyau de drainage soit installé d'après leur utilisation des biens-fonds et leurs besoins futurs en matière de drainage. Ces facteurs auront une incidence sur les dimensions du drain, les coûts de construction et la structure de l'entente.

1^{re} option : Drain sous entente mutuelle conclue avec les propriétaires des propriétés B et C

Scénario A – Drainage de la propriété A seulement

Les propriétaires des propriétés B et C donnent leur consentement, mais ils ne veulent pas qu'un fossé traverse leur propriété et ne souhaitent pas utiliser le drain sous entente mutuelle pour leurs besoins en matière de drainage. L'entente doit inclure les modalités qui suivent :

- les dimensions du tuyau qui servira à évacuer l'eau de la propriété A seulement;
- le propriétaire de la propriété A paie la totalité des coûts de construction du drain;
- le propriétaire de la propriété A est responsable de l'inspection, de la réparation et de l'entretien futurs ainsi que des coûts qui y sont associés;
- l'entente interdit l'utilisation du drain par les propriétés B et C;
- les propriétaires des propriétés B et C accordent un accès pour l'inspection, la construction ainsi que la réparation et l'entretien futurs du drain;
- le propriétaire de la propriété A voit à ce que les propriétés B et C soient remises dans leur état initial après la construction ou encore la réparation ou l'entretien futurs.

Scénario B – Drainage de la propriété A et d'autres propriétés

Les propriétaires des propriétés B et C donnent leur consentement et l'un ou l'autre, ou les deux, souhaitent utiliser le drain sous entente mutuelle pour leurs besoins en matière de drainage. L'entente doit inclure les modalités qui suivent :

- les dimensions des sections du drain qui servira à évacuer l'eau de toutes les propriétés qui l'utilisent;
- les propriétés qui utilisent le drain s'entendent sur le partage des coûts pour la construction du drain;
- les propriétés qui utilisent le drain s'entendent sur la répartition des coûts de réparation et d'entretien futurs et des coûts connexes;
- l'entente interdit l'utilisation du drain par les propriétés qui ne paient pas une partie des coûts du drain;

- les propriétaires des propriétés B et C accordent un accès pour l'inspection, la construction ainsi que les réparations et l'entretien futurs du drain;
- les propriétaires des propriétés qui utilisent le drain s'entendent sur la façon de procéder pour que les propriétés B et C soient remises dans leur état initial après la construction ou la réparation et l'entretien futurs.

L'eau captée sur une propriété ne doit pas être détournée vers des biens-fonds où elle n'aboutirait pas de façon naturelle. Par conséquent, les propriétaires fonciers doivent vérifier auprès du directeur local des installations de drainage que la partie de la propriété qui est drainée a été évaluée pour les besoins du drain municipal existant. En outre, il faut obtenir l'autorisation de la municipalité pour raccorder le drain sous entente mutuelle au drain municipal.

2^e option : Entente mutuelle avec la municipalité

La municipalité est d'accord pour que le fossé en bordure de route existant devienne un drain sous entente mutuelle et serve de sortie pour le système de drainage souterrain privé. L'entente doit inclure les modalités qui suivent :

- confirmer ou accroître la capacité du fossé existant en bordure de route pour répondre aux besoins de drainage de la propriété A et du chemin de canton;
- la municipalité supervise les travaux de construction visant à accroître la capacité du fossé, au besoin;
- le propriétaire de la propriété A paie, s'il y a lieu, les coûts des travaux de construction visant à accroître la capacité du fossé;
- la municipalité et le propriétaire de la propriété A s'entendent sur la répartition des coûts de réparation et d'entretien futurs et des coûts connexes.

3^e option : Drain municipal

Il n'est pas possible d'obtenir l'accord de la municipalité ni des propriétaires des propriétés B et C pour l'installation d'un drain sous entente mutuelle. Le propriétaire de la propriété A pourrait déposer une pétition en vertu de l'article 4 de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990* pour qu'un drain municipal soit installé.

Exemple n° 2

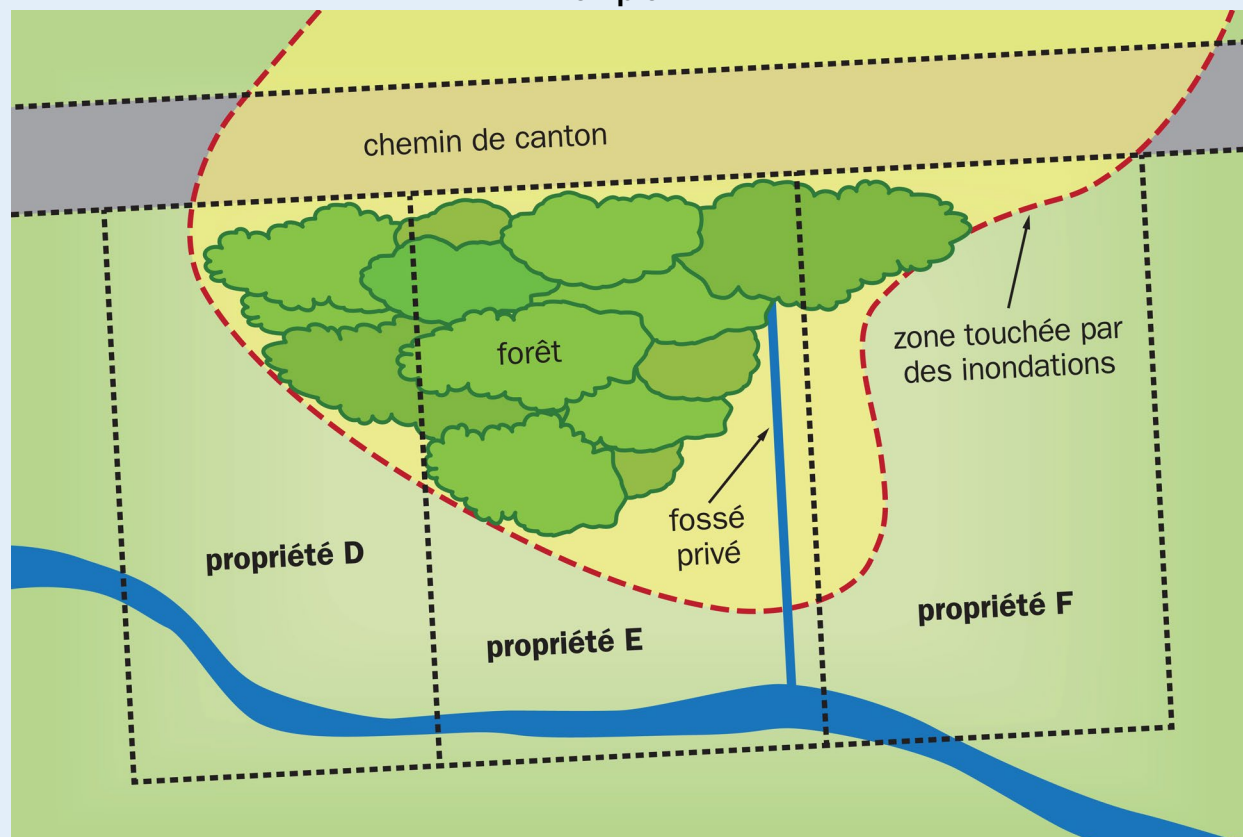


Figure 2. Détails des propriétés pour l'exemple n° 2

Contexte

Il y a sur la propriété E un fossé privé qui sert à drainer une zone boisée de la propriété. Des castors construisent souvent des barrages près du cours d'eau naturel et bloquent le fossé. Au printemps et durant les périodes de précipitations intenses, les barrages des castors provoquent des inondations sur une partie des propriétés D, E et F ainsi que du chemin de canton, comme le montre la figure 2. Le propriétaire de la propriété E n'exerce aucune activité agricole sur sa propriété et ne fait rien pour éloigner les castors ou enlever les barrages qui s'y trouvent.

Pour réduire l'incidence des inondations sur la route, la municipalité pourrait demander au propriétaire de la propriété E de transformer le fossé privé en drain sous entente mutuelle (1^{re} option) ou elle pourrait signer une pétition demandant l'installation d'un nouveau drain

municipal en vertu de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990 (2^e option)*. Ces deux options permettraient à la municipalité de gérer le drain et les activités des castors afin de réduire les inondations qui touchent le chemin de canton. La municipalité devrait alors respecter les exigences environnementales de [Pêches et Océans Canada](#), du [ministère des Richesses naturelles et des Forêts](#), et de l'office de protection de la nature local.

1^{re} option : Drain sous entente mutuelle conclue avec le propriétaire de la propriété E

Le propriétaire de la propriété E accepte qu'un drain sous entente mutuelle soit installé pour gérer les activités des castors. L'entente doit définir les dimensions et l'emplacement du système de drainage, et inclure les modalités suivantes :

- il incombe à la municipalité de remettre un avis au propriétaire de la propriété E lorsque les activités des castors nécessitent une intervention;
- le propriétaire de la propriété E accorde un accès pour les interventions liées aux activités des castors, y compris l'enlèvement des barrages que ceux-ci construisent;
- la municipalité doit veiller à ce que la propriété E soit remise dans son état initial si de l'équipement est utilisé pour y accéder afin d'intervenir relativement aux activités des castors.

2^e option : Drain municipal

Il n'est pas possible d'obtenir un consentement concernant le drain sous entente mutuelle. La municipalité peut signer une pétition pour l'installation d'un drain municipal en vertu de [l'article 4](#) de la *Loi sur le drainage, L.R.O. 1990*.

RÉSUMÉ

Un drain sous entente mutuelle peut être une façon économique de faire en sorte que l'eau d'un système de drainage privé atteigne une sortie appropriée. Une entente soigneusement rédigée peut protéger l'investissement et la propriété de tout le monde, et assurer l'accès à des installations de drainage convenables dans l'avenir.

La présente fiche technique a été rédigée par Tim Brook, ing., coordonnateur du programme de drainage, et par Sid Vander Veen, ing., MAAARO (retraité).