POLITIQUE

RENONCIATION AU DROIT DE PROPRIÉTÉ LORS D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION CADASTRALE

APPROUVÉE LE 29 MARS 1999

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ET
DE L'INTÉGRITÉ DU TERRITOIRE

Québec

TABLE DES MATIÈRES

1. LE CONTEXTE 1

2. OBJET DE LA POLITIQUE DE RENONCIATION 2

3. LES CATÉGORIES D'OCCUPATIONS 2

3.1 Les occupations sans concession de l'État 2

3.2 Les occupations avec concession conditionnelle de l'État 3

4. LE CHAMP D'APPLICATION ET L'IMPACT DE LA RENONCIATION DANS LE CADRE DE LA RÉNOVATION CADASTRALE 3

5. LES CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE 40.1 4

5.1 Les occupations sans concession de l'État 5

5.1.2 Occupation attribuable à la discordance sur la position des limites de propriété 6

5.1.3 Occupation attribuable à une discordance sur le numéro de lot 6

5.1.4 Occupation d'une terre publique utilisée comme chemin, rue ou route 7

5.1.5 Occupation d'une terre publique ayant un caractère de chemin, de rue ou de route, sans toutefois être utilisée à l'une ou l'autre de ces fins ... 8

5.1.6 Occupation reconnue par la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux* 8

5.2 Les occupations avec concession conditionnelle de l'État 9

5.2.1 Occupation par billet de location 9

5.2.2 Occupation par certificat de vente conditionnelle 9

6. DISPOSITIONS FINALES 10

6.1 Date d'entrée en vigueur 10

6.2 Approbation 10

1. LE CONTEXTE

Le ministère des Ressources naturelles du Québec (MRN) agit à titre de propriétaire de la plus grande partie des terres publiques du Québec, en vertu de la *Loi sur les terres du domaine public* (L.R.Q., c. T-8.1, modifié par le chapitre 43 des lois de 1997 et le chapitre 24 des lois de 1998).

Au Québec, certaines terres publiques ou portions de terres publiques sont occupées par des tiers sans que l'État ne les ait concédées ou que des droits n'aient été accordés.

L'origine et la nature de ces occupations sont très diverses et les gestionnaires des terres du domaine public n'ont pas une connaissance complète du phénomène.

Actuellement, chacune des occupations, lorsqu'elle est identifiée, fait l'objet d'un traitement selon la loi, la réglementation et les procédures en vigueur. Après analyse, certaines occupations font l'objet d'une régularisation par l'émission de droits fonciers en fonction de la réglementation à cet effet, particulièrement suivant le *Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine public*, adopté par le décret 233-89 ; les autres font l'objet d'éviction. Notons, de plus, que le traitement de ces dossiers est lourd et coûteux pour l'État.

La Direction générale du cadastre du MRN est responsable du programme de réforme du cadastre québécois.

La rénovation cadastrale qui s'effectue dans le cadre de ce programme permet d'obtenir une connaissance additionnelle de l'occupation des terres publiques cadastrées. Elle offre donc une occasion de mettre en place des dispositions particulières pouvant permettre une régularisation simple et efficace de cas jugés pertinents par le MRN.

L'article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine public* donne au ministre des Ressources naturelles le pouvoir de régulariser ces occupations, lors d'une opération de rénovation cadastrale, en renonçant à son droit de propriété en faveur des occupants.

2. OBJET DE LA POLITIQUE DE RENONCIATION

La politique de renonciation au droit de propriété détermine les conditions d'application de l'article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine public* ainsi que les catégories d'occupations des terres du domaine public sous l'autorité du ministre des Ressources naturelles qui pourront, lors d'une opération de rénovation cadastrale, faire l'objet d'une régularisation.

3. LES CATÉGORIES D'OCCUPATIONS

Il y a deux catégories d'occupations des terres du domaine public : les occupations sans concession de l'État et les occupations avec concession conditionnelle de l'État. Ces catégories se divisent elles-mêmes en sous-catégories.

Toutes les occupations ne sont pas régularisées automatiquement. En effet, une renonciation au droit de propriété, conformément à l'article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine public*, ne peut être faite que si les conditions propres à la sous-catégorie d'occupations sont remplies et si les exigences des autres lois relatives aux aliénations ont été respectées[1]. Ces conditions sont précisées au chapitre 5.

3.1 Les occupations sans concession de l'État

Les occupations sans concession de l'État qui peuvent bénéficier de l'article 40.1 se divisent en six sous-catégories :

- occupation décelée par le fournisseur ou en traitement au Ministère et qui répond aux critères du décret 233-89 ;

[1] Notons, par exemple, que l'article 35 de la *Loi sur les terres du domaine public (LTDP)* oblige le ministre à vérifier si une terre publique n'est pas requise par un concessionnaire minier, ou le détenteur d'un bail minier ou d'un bail exclusif d'exploitation de substances minérales de surface avant d'accorder un droit superficiaire en faveur d'un tiers. L'article 46 de la *LTDP* précise que toute vente ou concession d'un terrain situé à moins de 18 mètres de la ligne frontalière crée une réserve en « pleine propriété » en faveur du Québec. On ne peut donc régulariser une occupation dans cette bande de terre, conformément à l'article 40.1 de la *LTDP*. Pour sa part, l'article 56 de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., chapitre B-4) indique que toute aliénation d'un bien culturel qui va à l'encontre de la loi est nulle. Par ailleurs, en vertu de l'article 41 de la *Loi sur le développement de la région de la Baie James* (L.R.Q., chapitre D-8), on doit obtenir un avis de la Société de développement de la Baie James si l'on veut concéder une terre du domaine public dans le Territoire de la région de la Baie James. Toutefois, en vertu de l'article 40.2 de la *LTDP*, dans une région agricole désignée, le ministre n'a pas à obtenir l'autorisation de la « Commission de protection du territoire agricole du Québec » pour renoncer à son droit de propriété d'un lot, conformément à l'article 40.1 de la *LTDP,* alors qu'il conserve son droit d'aliéner un lot contigu.

- occupation attribuable à la discordance sur la position des limites de propriété ;

- occupation attribuable à une discordance sur le numéro du lot ;

- occupation d'une terre publique utilisée comme chemin, rue ou route ;

- occupation d'une terre publique ayant un caractère de chemin, de rue ou de route, sans toutefois être utilisée à l'une ou l'autre de ces fins ;

- occupation reconnue par la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux* (L.R.Q., c. T-11).

3.2 Les occupations avec concession conditionnelle de l'État

Certaines occupations font déjà l'objet d'une concession conditionnelle du MRN. Toutefois, elles requièrent un titre définitif de l'État. L'article 40.1 peut être invoqué pour accorder ce titre définitif. Nous visons les sous-catégories suivantes :

- occupation par billet de location ;

- occupation par certificat de vente conditionnelle.

4. LE CHAMP D'APPLICATION ET L'IMPACT DE LA RENONCIATION DANS LE CADRE DE LA RÉNOVATION CADASTRALE

La renonciation au droit de propriété de terres publiques en faveur d'occupants ne doit pas avoir d'impact sur les objectifs, la planification, le déroulement, le calendrier de réalisation des travaux de rénovation, la responsabilité du fournisseur et les coûts des travaux de rénovation. Cette renonciation doit respecter les principes suivants :

- la politique de renonciation au droit de propriété ne s'applique qu'aux territoires faisant l'objet d'une rénovation cadastrale ;

- dans le cadre d'un mandat de rénovation cadastrale, le fournisseur n'a pas l'obligation de faire sur le terrain des travaux qui pourraient révéler la présence d'occupations de terres publiques. Il analyse les plans de cadastre existants pour vérifier s'ils représentent correctement le morcellement. De plus, il analyse les titres qui sont publiés et les documents transmis par les propriétaires. Le

fournisseur n'a pas le mandat de rechercher systématiquement les occupations de terres publiques. Ainsi, seules les occupations décelées et retenues par le fournisseur ou celles connues et manifestées par le Ministère auprès du fournisseur dans le cadre des travaux de ce dernier peuvent faire l'objet d'une régularisation par renonciation au droit de propriété ;

- lorsque le résultat des travaux du fournisseur confirme qu'il y a une occupation d'une terre publique sous l'autorité du MRN, ce dernier analyse ledit résultat et vérifie si les conditions d'application de l'article 40.1 prescrites par la présente politique sont remplies. Dans l'affirmative et si les exigences des autres lois relatives aux aliénations sont respectées[2], un avis est transmis au fournisseur à l'effet que le ministre renonce à son droit de propriété en faveur de cet occupant ;

- toutefois, si devant la complexité d'un dossier, le MRN juge que des recherches additionnelles ou la production de documents sont requises et que celles-ci sont susceptibles de retarder les travaux de rénovation, il s'abstient de renoncer à son droit de propriété en faveur de cet occupant pendant l'opération de rénovation cadastrale. Ce dossier sera alors traité en dehors de la rénovation cadastrale, conformément aux règlements découlant de la *Loi sur les terres du domaine public* ;

- la décision de renoncer au droit de propriété en faveur d'un occupant est prise unilatéralement par le MRN. Toutefois, si un occupant refuse que le MRN lui accorde un titre de propriété sur la terre publique, ce dernier respectera cette décision.

5. LES CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE 40.1

Introduction

Le ministre des Ressources naturelles, conformément à l'article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine public*, renonce à son droit de propriété sur une terre sous son autorité en faveur de l'occupant de cette terre[3] dans la mesure où ce dernier fournit une preuve d'occupation jugée suffisante et remplit les conditions d'application de la catégorie d'occupations dans laquelle il se retrouve et que les exigences des autres lois au regard des aliénations ont été respectées.

[2] Voir note 1

[3] Dans le présent document, une renonciation ou une occupation d'une terre publique signifie également une renonciation ou une occupation d'une partie ou d'une portion d'une terre publique.

Par ailleurs, afin de déterminer la contenance d'une occupation, objet de la renonciation, le ministre pourra, outre les conditions d'application de la catégorie d'occupations dans laquelle l'occupant se retrouve, exiger de ce dernier de faire effectuer des travaux d'arpentage.

Exclusions

La présente politique ne peut être utilisée pour accorder des titres aux occupants suivants :

- un ministère ou un organisme public du gouvernement du Québec ;
- le gouvernement du Canada, l'un de ses ministères ou organismes ;
- une personne qui occupe une terre ayant fait l'objet d'un transfert d'administration ou sur laquelle le ministre a confié un droit, tel un droit d'usage, en faveur d'un gouvernement, d'un ministère ou d'un organisme ;
- une municipalité ou une commission scolaire qui a acquis une terre à la suite d'une vente effectuée pour non-paiement de taxes.

5.1 Les occupations sans concession de l'État

5.1.1 Occupation décelée par le fournisseur ou en traitement au Ministère et qui répond aux critères du décret 233-89

Définition

Occupation qui peut être régularisée conformément aux dispositions du *Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine public* (décret 233-89), qui découle de la *Loi sur les terres du domaine public* et de ses modifications.

Conditions

- une opération de rénovation cadastrale est actuellement en cours dans la municipalité où se situe la terre dont l'occupation fait l'objet de la demande ;

- l'occupant remplit les conditions du *Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine public* et de ses modifications.

5.1.2 Occupation attribuable à la discordance sur la position des limites de propriété

Définition

Occupation qui résulte d'une discordance sur la position des limites de propriété.

Il y a discordance lorsqu'une terre publique est occupée par le propriétaire de la terre privée adjacente.

Est considéré comme discordance l'écart entre la limite mentionnée dans les documents de la Direction de l'enregistrement et du morcellement et celle obtenue lors de l'analyse foncière du fournisseur de tous les documents relatifs à la propriété privée adjacente.

Condition

- l'occupant détient un titre de propriété sur la terre privée adjacente.

5.1.3 Occupation attribuable à une discordance sur le numéro de lot

Définition

Occupation qui résulte d'une discordance sur le numéro de lot.

Il y a discordance lorsque le lot occupé ne correspond pas au lot cédé antérieurement par l'État et pour lequel l'occupant a un titre.

Conditions

- l'occupant détient un titre de propriété qui origine d'un titre délivré par l'État sur le lot qui n'est pas celui occupé ;

- le lot cédé antérieurement par l'État est occupé par un autre propriétaire privé.

Exclusion

Dans le cas où le lot cédé antérieurement par l'État n'est pas occupé par un propriétaire privé, l'article 40.1 ne s'applique pas.

5.1.4 Occupation d'une terre publique utilisée comme chemin, rue ou route

Définition

Occupation d'une terre publique utilisée comme chemin, rue ou route par une municipalité locale, telle qu'illustrée par le fournisseur au plan de rénovation cadastrale.

Conditions

- la terre publique utilisée comme chemin, rue ou route est située à l'intérieur des limites d'une municipalité locale ;

- la municipalité locale reconnaît que la terre publique est bien utilisée par la municipalité comme chemin, rue ou route.

Exclusion

Tous les chemins forestiers, les chemins miniers[4] et les autoroutes[5] qui sont situés à l'intérieur des limites d'une municipalité locale. Ces chemins et ces autoroutes demeureront sous l'autorité du ministre des Ressources naturelles ou du ministre des Transports du Québec.

[4] Il y a deux types de chemins miniers publics, soit les « Chemins de mines », lesquels sont sous l'autorité du ministre des Transports du Québec et les « Chemins de mines secondaires », lesquels ont été construits après 1972 et sont sous l'autorité du ministre des Ressources naturelles.

[5] En vertu de l'article 7 de la *Loi sur la voirie* (L.R.Q., c. V-9), les autoroutes administrées par l'Office des autoroutes du Québec avant le 1er janvier 1983 et les routes déclarées « autoroute » par décret du gouvernement demeurent la propriété de l'État. Les autoroutes et les routes déclarées « autoroute » peuvent être construites sur des terres du domaine public sous l'autorité du ministre des Ressources naturelles.

5.1.5 Occupation d'une terre publique ayant un caractère de chemin, de rue ou de route, sans toutefois être utilisée à l'une ou l'autre de ces fins

Définition

Occupation d'une terre publique ayant un caractère de chemin, de rue ou de route ou prévue à cet effet dans un document déposé à la Direction de l'enregistrement et du morcellement, sans toutefois être utilisée à l'une ou l'autre de ces fins.

Condition

- la terre publique est occupée par une personne identifiée par le fournisseur comme propriétaire de la terre adjacente.

5.1.6 Occupation reconnue par la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux*

Définition

Occupation d'une terre publique pour laquelle le ministre, conformément à la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux*[6], a déjà émis, en faveur d'un occupant[7], un certificat de propriété ou a reconnu celui-ci sur la liste qu'il a transmise à l'officier de la publicité des droits alors qu'aucune concession originaire n'avait été préalablement consentie[8].

[6] Le territoire visé par la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux* concerne les districts électoraux de Bonaventure, Duplessis, Gaspé-Nord, Gaspé-Sud, Îles-de-la-Madeleine, Saguenay et la partie du district électoral de Rivière-du-Loup qui comprend les lots « A », « B », « C » et « D » du rang « A » et les lots 1 à 37 des rangs « A » et « B » du canton de Bégon.

[7] Même si le gouvernement du Canada, l'un de ses ministères ou organismes se qualifie comme occupant au sens de cette sous-catégorie, l'article 40.1 ne s'applique pas puisque le MRN ne leur a jamais reconnu ce type d'occupation. Aussi, la régularisation de ces occupations par le gouvernement du Canada, l'un de ses ministères ou organismes s'effectuera conformément à l'article 12 de la *Loi sur les terres du domaine public*, une fois les opérations de la rénovation cadastrale terminées.

[8] La *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux* ne peut suppléer au défaut de concession originaire par la Couronne (avis juridique 80-1249-2).

Condition

- l'occupant détient sur la terre publique un certificat de propriété ou est un ayant cause du bénéficiaire dudit certificat ou est l'occupant reconnu sur la liste délivrée par le ministre ou est un ayant cause de l'occupant reconnu.

5.2 Les occupations avec concession conditionnelle de l'État

5.2.1 Occupation par billet de location

Définition

Occupation d'une terre faite par un détenteur d'un billet de location ou son ayant cause ou l'occupant au droit de l'acquéreur originaire.

Le billet de location est un titre de l'État mais son détenteur doit obtenir un titre définitif par lettres patentes ou contrat notarié[9].

Condition

- l'occupant est l'acquéreur originaire du billet de location ou son ayant cause ou fournit une preuve jugée suffisante à l'effet qu'il est au droit de cet acquéreur originaire.

5.2.2 Occupation par certificat de vente conditionnelle

Définition

Occupation d'une terre faite par un détenteur d'un certificat de vente conditionnelle ou son ayant cause ou l'occupant au droit de ce détenteur.

Le certificat de vente conditionnelle est un titre de l'État pour lequel le ministre doit céder définitivement son droit de propriété par lettres patentes ou par contrat notarié[10].

[9] Les billets de location et les certificats de vente conditionnelle sont des droits qui n'ont pu transférer la pleine propriété à leurs bénéficiaires. Un transfert définitif sera complété lorsque le ministre aura cédé définitivement son droit de propriété par lettres patentes ou par contrat notarié ; l'article 40.1 de la *LTDP* peut également être utilisé pour accorder ce titre définitif (avis juridique 98-265).

[10] Voir note [9]

Conditions

- l'occupant est le détenteur du certificat de vente conditionnelle ou son ayant cause ou fournit une preuve jugée suffisante à l'effet qu'il est au droit de ce détenteur ;

- la condition du certificat de vente est remplie ou le MRN ne tient plus à faire respecter la condition de la vente ou n'est pas en mesure de vérifier ce fait.

6. DISPOSITIONS FINALES

6.1 Date d'entrée en vigueur

La présente politique entre en vigueur à la date de son approbation par le ministre des Ressources naturelles, ministre responsable de la *Loi sur les terres du domaine public*.

6.2 Approbation

Approuvée ce 29 mars 1999, par :

Signée par :
Jacques Brassard
Ministre des Ressources naturelles