



Gouvernement du Québec  
Ministère de l'Environnement  
*Direction des politiques du secteur municipal*

## Domaine hydrique public

Le ministère de l'Environnement du Québec a la responsabilité de gérer la partie des terres publiques que constitue le lit des lacs et cours d'eau navigables et flottables.

Trois textes de loi interviennent principalement dans l'ensemble de la gestion du domaine hydrique public. Nous y référerons dans le cadre de cette note explicative.

- *La Loi sur les terres du domaine public* qui contient des dispositions s'appliquant à toutes les terres publiques, notamment à celles du domaine hydrique.
- *La Loi sur le régime des eaux et son Règlement sur le domaine hydrique public.*
- *Le Code civil du Québec*, pour les domaines de la propriété, de la prescription et du bornage.

Nous allons maintenant tenter d'illustrer le plus clairement possible la démarche suivie par le Ministère pour en arriver à la détermination des droits de l'État sur la partie remblayée d'un lac ou d'un cours d'eau. Le résultat d'un remblayage sur le lit d'un cours d'eau s'appelle un empiétement.

### Principes de base

Lorsqu'une propriété riveraine est agrandie en direction d'un cours d'eau au-delà de la ligne des hautes eaux naturelle sans débordement, nous assistons à la création d'un empiétement. Cet empiétement, puisqu'il est réalisé sur une terre publique, ne donne aucun droit au propriétaire du terrain en front duquel il se situe.

Un terrain riverain est décrit borné au cours d'eau, c'est-à-dire à cette ligne des hautes eaux naturelle sans débordement. Ainsi, peu importe que l'on ait utilisé

...2

Édifice Marie-Guyart, 8<sup>e</sup> étage  
675, boulevard René-Lévesque Est  
Québec (Québec) G1R 5V7  
Courriel : jean-maurice.latulippe@mef.gouv.qc.ca

Télécopieur : (418) 644-2003  
Téléphone : (418) 521-3885 poste 4850

un empiètement au-delà des délais légaux de prescription, que cette parcelle du domaine public ait été arpentée, cadastrée et enregistrée, que sa représentation au cadastre identifie une limite différente de la ligne des hautes eau, le droit réel au-delà de cette ligne continue d'appartenir à l'État.

Les articles suivants du *Code civil du Québec* sont clairs à cet égard:

916. Les biens s'acquièrent par contrat, par succession, par occupation, par prescription, par accession ou par tout autre mode prévu par la loi.

Cependant, nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État, sauf ceux que ce dernier a acquis par succession, vacance ou confiscation, tant qu'ils n'ont pas été confondus avec ses autres biens. Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.

918. Les parties du territoire qui ne sont pas la propriété de personnes physiques ou morales, ou qui ne sont pas transférées à un patrimoine fiduciaire, appartiennent à l'État et font partie de son domaine. Les titres originaires de l'État sur ces biens sont présumés.

919. Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État.

Il en est de même du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918; avant cette date, la propriété du fonds riverain emportait, dès l'aliénation, la propriété du lit des cours d'eau non navigables ni flottables.

Dans tous les cas, la loi ou l'acte de concession peuvent disposer autrement.

Par ailleurs, en ce qui concerne le paiement des taxes municipales le fait d'avoir payé pour un terrain qui appartient à l'État ne donne droit à aucun dédommagement puisque selon l'article 58 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, s'il y a une imprécision entre le cadastre et le titre de propriété, c'est la superficie occupée qui prévaut:

Art. 58 Le rôle indique la superficie du terrain qui fait partie de l'unité d'évaluation. Cette superficie est établie d'après le cadastre....Cependant, si la superficie effectivement occupée, diffère de celle indiquée au cadastre ou au titre de propriété, la superficie effectivement occupée prévaut.

### Le domaine hydrique public

Le caractère public d'un lac ou d'un cours d'eau réside essentiellement sur la notion du caractère de navigabilité ou de flottabilité. Tous les cours d'eau qui peuvent être prouvés pouvoir servir à la navigation commerciale sont de caractère public.

Cependant, si une concession gouvernementale explicite accorde au riverain des droits sur le lit d'un cours d'eau, ce droit prévaut. En cas de litige, c'est le tribunal qui tranche. L'article 918 du *Code civil du Québec*, précédemment cité, explicite ce régime.

#### Limite entre la propriété publique et la propriété privée en milieu hydrique

La limite de la propriété de l'État le long des cours d'eau correspond donc à la ligne des hautes eaux. Cette ligne doit être établie aux plus hautes eaux; sans débordement. Il s'agit de la ligne la plus haute atteinte par les eaux d'une rivière à son état naturel. Les tribunaux refusent d'adopter un critère unique pour la déterminer.

Compte tenu de cette situation, pour plus de sécurité, le Service de la gestion du domaine hydrique utilise un ensemble de facteurs afin de déterminer la localisation de la ligne des hautes eaux. Ces principaux facteurs de détermination sont:

- a) les documents d'archives et les relevés d'arpentage antérieurs;
- b) les photographies aériennes à différentes époques;
- c) l'examen et l'analyse des données disponibles sur les élévations quotidiennes de l'eau au cours des ans;
- d) la nature et les limites de la végétation aux environs de la ligne à déterminer ;
- e) la présence d'alluvions ou d'érosion dans des conditions naturelles;
- f) la comparaison d'un terrain où il y a eu empiètement avec le milieu adjacent demeuré à l'état naturel.

En somme, bien que le recours aux tribunaux pour solutionner un litige de délimitation puisse être envisagé, il reste que l'entente entre le riverain et le ministère de l'Environnement est la meilleure solution à appliquer. Dans un tel contexte, chaque dossier est considéré comme un cas particulier et doit être examiné par le riverain ou son représentant professionnel et le personnel du Ministère en vue d'en arriver à une entente.

Indépendamment de toute procédure de délimitation mise de l'avant par le Gouvernement, un riverain peut exiger du Gouvernement ou du ministre de l'Environnement qu'un bornage ou qu'une convention de délimitation intervienne

entre les deux parties tel que le prévoit le *Règlement sur le domaine hydrique public* ou qu'il ait recours à la procédure de bornage prévue au *Code civil du Québec*.

On entend par convention de délimitation entre le domaine hydrique public et le propriétaire d'un terrain riverain à un cours d'eau public, l'autorisation consentie par le gouvernement du Québec à un arpenteur-géomètre de la pratique privée mandaté par le propriétaire riverain de convenir avec le ministère de l'Environnement d'une ligne de séparation entre le domaine hydrique public et la propriété privée.

Cette convenance doit s'effectuer selon une procédure d'arpentage établie et approuvée par le Service de l'arpentage du ministère des Ressources naturelles. Lorsque le plan est approuvé, l'arpenteur-géomètre mandaté rédige la convention de délimitation et fait déposer ce document au bureau de la publicité des droits concerné et au Service de l'arpentage du ministère des Ressources naturelles.

Si les parties s'entendent sur la localisation de la limite de leur propriété, la convention de délimitation est plus souple et permet un règlement rapide. Si les parties sont divisées sur l'emplacement de ladite ligne on doit recourir au bornage judiciaire si l'une des parties l'exige.

De plus, pour que cet arpentage soit valide, comme il implique la limite d'une terre publique, l'arpenteur-géomètre aura préalablement demandé des instructions d'arpentage auprès du Service de l'arpentage du ministère des Ressources naturelles conformément à l'article 17 de la *Loi sur les terres du domaine public*, sans quoi la mise en plan indiquant la limite de propriété sera nulle et sans valeur.

Art. 17 Tout arpentage sur une terre (publique) ou affectant ses limites doit, sous peine de nullité, être réalisé conformément aux instructions du ministre.

Sauf dans le cas où il est fait par un autre ministre, l'arpentage doit de plus être préalablement autorisé par le ministre.

À partir du moment où le ministère a identifié un empiètement suite à cette proposition de limite, c'est la *Loi sur le régime des eaux* qui dicte leurs droits au ministère et aux riverains.

### Régularisation d'un empiètement

La partie d'un lot riverain qui empiète sur le lit d'un cours d'eau public demeure la propriété exclusive de l'État tant que le riverain n'a pas convenu d'un mode d'aliénation avec le Gouvernement ou le ministre de l'Environnement. Une telle aliénation peut être une location, un droit d'occupation, une servitude selon le règlement précité ou une vente sur autorisation du Conseil exécutif.

En vertu de l'article 4 du *Règlement sur le domaine hydrique public*, un droit sur le domaine hydrique public ne peut être consenti à un tiers sans le consentement du propriétaire du terrain riverain contigu. Cet article ne s'applique évidemment qu'aux transactions prévues dans le *Règlement sur le domaine hydrique public* et non sur les autres transactions, notamment les ventes, qui, elles, sont autorisées par le Gouvernement aux conditions qu'il détermine.

### La location

Le domaine hydrique public peut être loué par le ministre de l'Environnement pour une période n'excédant pas 25 ans.

Le loyer minimal pour une utilisation à des fins lucratives est de 200,00\$ par année et de 25,00\$ dans les autres cas.

Le loyer est calculé en fonction de la valeur de l'évaluation municipale du terrain riverain contigu. Pour les fins d'un particulier le pourcentage est de 5% et il passe à 10% lorsque le site est utilisé à des fins lucratives. (Le nombre de mètres carrés de la partie louée, multipliée par la valeur au mètre carré du terrain selon l'évaluation municipale, le tout multiplié par 5% ou 10%).

Le bail standard est d'une année, renouvelable automatiquement, et il n'est pas nécessaire de faire arpenter le terrain ; cependant, pour tout bail au-delà de 5 ans, cette condition devient obligatoire.

### La vente

Si un riverain veut obtenir un titre clair et permanent sur la parcelle du domaine hydrique public en front de sa propriété, il peut adresser une demande d'achat au Gouvernement.

Dans un tel cas, il n'y a pas de règles spécifiques, l'article 2 de la *Loi sur le régime des eaux* indique que « le Gouvernement peut autoriser, aux conditions qu'il détermine dans chaque cas, l'aliénation, l'échange, la location ou l'occupation de ce bien et sa délimitation ».

Le Gouvernement a donc toute la discrétion voulue, lorsque vient le temps de fixer les conditions d'une vente. Cependant, relativement au prix de vente, la règle retenue par le Gouvernement consiste à vendre au riverain selon la valeur ajustée de l'évaluation municipale du terrain en front duquel l'empiètement se retrouve. (i.e. Évaluation municipale multipliée par le facteur comparatif tel qu'apparaissant au rôle d'évaluation foncière de la Communauté urbaine ou de la municipalité concernée).

### Les droits riverains

Il n'existe pas de législation spécifique traitant des droits riverains. Cependant, la jurisprudence reconnaît ce qu'il est convenu d'appeler le droit d'accès au cours d'eau. Le *Règlement sur le domaine hydrique public* quant à lui, assure au riverain le choix du bénéficiaire d'une location ou d'un droit d'occupation de la propriété publique en front de son terrain riverain

### Que faire avec le projet de bail?

Le riverain est, dans le contexte juridique actuel, le seul maître quant à savoir s'il accepte ou refuse de légaliser l'occupation du domaine hydrique public en front de sa propriété. Évidemment, une telle affirmation ne s'applique pas pour des empiètements récents dont le ministère peut toujours demander la démolition en vertu de l'article 6 de la *Loi sur le régime des eaux* :

Art. 6 Un tribunal peut ordonner...la démolition d'un ouvrage et la remise des lieux dans leur état originaire...dans le cas où une personne construit ou maintient un ouvrage sur les rives et le lit des rivières faisant partie du domaine public...sans obtenir au préalable la vente, la location ou un permis d'occupation de l'immeuble concerné.

Par ailleurs, il se peut que l'importance du remblai en front d'une propriété entraîne un loyer élevé. Actuellement, le Gouvernement accepte que les empiètements qui respectent les normes du ministère de l'Environnement puissent être acquis par le riverain. Ce dernier, n'a qu'à adresser une demande en ce sens au ministère de l'Environnement qui lui indiquera la procédure à suivre. Les principaux avantages de l'achat sont, bien sûr, la clarification définitive du

titre de propriété et l'occasion de capitaliser un déboursé plutôt que de payer un loyer permanent.

Conséquences du refus de signer un bail ou de procéder à l'achat de l'empiètement

Il y a beaucoup d'avantages pour un riverain à faire éclaircir la situation juridique de ses titres de propriété. Comme le précise le second alinéa de l'article 916 du *Code civil du Québec*, cité précédemment, on ne peut acquérir par prescription la propriété d'une parcelle du domaine public. Par conséquent, la propriété du riverain, sauf concession expresse, s'arrête toujours à la ligne des hautes eaux naturelle ou ordinaires avant remblayage, quelle que soit l'étendue du remplissage, quelle que soit l'époque à laquelle il a été effectué et peu importe qui l'a effectué.

Nous constatons dans la gestion du domaine hydrique public que les professionnels de l'immeuble, notaires, arpenteurs-géomètres, courtiers et prêteurs, tiennent de plus en plus compte de cette réalité.

Depuis quelques années, les demandes de délimitation ne cessent d'augmenter. Lors d'une transaction impliquant un lot riverain les parties et leurs conseillers veulent s'assurer de l'étendue réelle du terrain riverain lorsqu'elles procèdent à une vente, à la négociation d'une hypothèque, à l'établissement d'un certificat de localisation, etc..

Dernière modification : 29 avril 1999.