lavery
Avocats

Travaux d'infrastructure qui affectent l'écoulement des eaux: un promoteur immobilier a raison des instances gouvernementales

16 juillet 2015

En juin 2015, la Cour supérieure du Québec a donné raison à un promoteur immobilier cherchant à obliger le ministère des Transports du Québec (MTQ) à apporter des correctifs à un échangeur routier dont la construction en 2007 a eu comme effet d'ennoyer son terrain[1]. Nous résumerons ici les grandes lignes de cette décision, laquelle a été portée en appel par le ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques du Québec (MDDELCC).

RÉSUME DES FAITS

Héritage Terrebonne est propriétaire d'un vaste terrain situé au nord de l'autoroute 640, près de l'endroit où celle-ci rejoint l'autoroute 40. Ce secteur a fait l'objet de plusieurs travaux d'aménagement depuis les années 60, ce qui en augmente l'attrait sur le plan du développement immobilier. Par contre, ces aménagements ont également eu des incidences sur l'écoulement de l'eau de surface dans la région, avec la conséquence qu'une partie de la propriété d'Héritage Terrebonne, auparavant « sèche », est devenue un milieu humide. Après la construction de l'échangeur en 2007, la presque totalité de la surface du terrain était recouverte d'eau.

LE DROIT

Le *Code civil du Québec* crée une servitude d'écoulement des eaux et prévoit les obligations qui en résultent:

> 979. Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.
>
> Le propriétaire du fonds inférieur ne peut élever aucun ouvrage qui empêche cet écoulement. Celui du fonds supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur; il n'est pas présumé le faire s'il effectue des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle ou si, son fonds étant voué à l'agriculture, il exécute des travaux de drainage.

Par ailleurs, afin de protéger les milieux humides, l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* du Québec (LQE) prévoit que :

> […] quiconque érige ou modifie une construction, exécute des travaux ou des ouvrages,

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

> entreprend l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ou augmente la production d'un bien ou d'un service dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière doit préalablement obtenir du ministre un certificat d'autorisation.

La désignation d'un terrain comme étant un milieu humide est embêtante pour les promoteurs immobiliers, notamment en ce que la loi prévoit que le MDDELCC peut exiger de quiconque demande une autorisation pour réaliser un projet qui affecte ou mène à la destruction d'un milieu humide des mesures compensatoires non compensables, telles la création ou restauration d'un milieu humide à proximité de celui affecté par le projet[2].

LE LITIGE

Le litige portait sur des questions de fait et de droit : quel est l'état naturel du terrain d'Héritage Terrebonne? À quel moment s'apprécie-t-il? La réponse avancée par Héritage Terrebonne est la suivante : l'état naturel du terrain est l'état du terrain avant qu'il ne soit affecté par une quelconque intervention humaine, en l'occurrence, avant le début des activités d'aménagement dans les années 60. Pour le MTQ et le MDDELCC, la réponse est plutôt qu'il y avait déjà un milieu humide sur le site avant la construction de l'échangeur, sinon pourquoi le MTQ aurait-il demandé, et le MDDELCC émis, une autorisation en vertu de l'article 22 de la LQE pour la construction de l'échangeur?

La Cour précise d'abord que la LQE l'emporte sur le Code civil, en ce sens que si la propriété d'Héritage Terrebonne s'avère être un milieu humide au sens de la LQE, l'analyse s'arrêtera là, sans que le promoteur immobilier soit en droit de demander une compensation pour « expropriation déguisée ». Elle s'est donc attardée à comparer les expertises déposées de part et d'autre, pour finalement trancher en faveur de celle d'Héritage, qu'elle qualifie de plus poussée et plus objective. Ainsi, elle refuse d'inclure les « tourbières boisées » dans la notion de tourbière (celle-ci n'étant pas définie dans la LQE) au motif que cette extension du mot « ne trouve pas appui au sein de la majorité des experts ». Elle conclut qu'il existait déjà un milieu humide de quelques hectares à l'endroit de l'emplacement du futur échangeur, mais que l'ennoiement de plus de 100 hectares causé par celui-ci n'avait pas encore eu l'effet au moment du litige, de convertir les terres noyées en milieu humide, car ce phénomène est graduel (transformation de la végétation, etc.).

Ayant évacué la question de la présence et des dimensions du milieu humide protégé par la LQE, le tribunal a rapidement réglé la question temporelle en lien avec la servitude d'écoulement des eaux : en droit, « l'état naturel » est l'état du site juste avant la construction de l'ouvrage qui fait l'objet du litige et la prescription applicable est de 10 ans. Donc, Héritage ne pouvait se plaindre des aménagements antérieurs, mais c'est à bon droit qu'elle a intenté une action pour demander la modification de l'échangeur, ce que la Cour ordonne. La Cour accorde toutefois au MTQ un délai de six mois pour obtenir les autorisations nécessaires et apporter les correctifs appropriés à l'échangeur afin de permettre à l'eau de s'écouler naturellement.

COMMENTAIRES

S'il y a une leçon à tirer de cette affaire, c'est l'importance d'agir avec célérité et d'engager de bons experts lorsqu'on constate qu'un voisin a posé un geste qui risque de transformer notre propriété en milieu humide potentiellement protégé par la LQE.

En ce qui concerne les expertises, dans l'affaire Héritage Terrebonne, l'appréciation de la preuve écrite et verbale par la Cour a joué un rôle clé. Cette dernière a pris soin d'expliquer dans le détail en quoi les études et les témoignages des experts de la demande étaient plus convaincants que ceux de la défense, que ce soit parce que les experts de la demanderesse étaient présents en cour pour répondre aux questions ou parce que les expertises préparées pour les parties défenderesses semblaient plutôt justificatives. En l'occurrence, la Cour condamne

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

le MTQ à payer les dépens de la demanderesse, incluant les frais d'expertise ainsi que les coûts reliés à la préparation et aux témoignages des experts.

Il sera intéressant de voir quel argument le MDDELCC invoquera en appel, sachant qu'en principe la Cour d'appel doit faire preuve de déférence à l'égard des conclusions de fait auxquelles en est arrivé un juge de première instance.

---

[1] *3563308 Canada inc. c. Québec (Procureure générale) (Ministère des Transports), 2015 QCCS 2477 (CanLII).*
[2] *Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique, RLRQ, c. M-11.4.*

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.