



PATRICE GOBEIL, AVOCAT
p.gobeil@sblavocats.com

Alma, le 31 octobre 2011

MONSIEUR RÉJEAN BOUCHARD, MAIRE
MONSIEUR GILLES BOUDREAU, DIRECTEUR-GÉNÉRAL
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BRUNO
541, AVENUE SAINT-ALPHONSE
SAINT-BRUNO (QUÉBEC) G0W 2L0

**OBJET : AVIS JURIDIQUE AU SUJET DES LACS D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE
DE LA MUNICIPALITÉ (ANCIEN SYSTÈME D'APPROVISIONNEMENT)**
N^o / dossier : AA1571-012

Monsieur,

Il s'agit de donner suite à la demande que vous nous avez formulée, en nous communiquant diverses interrogations de la municipalité relativement aux droits, restrictions et impacts d'un possible développement ou d'une possible aliénation des immeubles dont la municipalité est propriétaire et sur lesquels sont situés les lacs d'approvisionnement en eau potable desservant la municipalité, certains équipements du système actuel d'approvisionnement en eau potable de la municipalité, tels des digues, des barrages et des conduites.

LES FAITS ET LES DOCUMENTS

La municipalité est partie à une entente intermunicipale, avec les municipalités d'Hébertville-Station et de Larouche relativement à l'approvisionnement en eau potable. Elle en est donc à se doter d'un nouveau système d'approvisionnement en eau potable, laquelle sera de l'eau souterraine en provenance d'un immeuble situé dans la municipalité d'Hébertville.

Quand les aménagements du système intermunicipal d'approvisionnement en eau potable seront complétés et fonctionnels, la municipalité cessera de s'approvisionner en eau dans les lacs de surface où elle le fait actuellement. Certains immeubles et

équipements, tels des barrages et des sections de conduites ne serviront plus à l'approvisionnement en eau de la municipalité.

Dans ce contexte, la municipalité désire obtenir un éclairage juridique, d'où le présent avis, sur les conditions et modalités d'aliénation des immeubles dont la municipalité est propriétaire et sur lesquels sont situés les lacs d'approvisionnement et les équipements d'approvisionnement ainsi que sur certains aspects de responsabilité civile découlant de la détention ou de la propriété de digues, de barrages et de conduites.

L'historique de cet ancien système d'approvisionnement en eau potable peut être décrit sommairement comme suit :

En diverses occasions depuis la constitution de la municipalité, celle-ci est devenue propriétaire d'immeubles sur lesquels sont situés les lacs de surface où elle s'approvisionne en eau potable. En diverses occasions, la municipalité a implanté des équipements sur ces immeubles, et parfois même sur des immeubles contigus, tels des digues, des barrages et des conduites afin d'établir le système d'approvisionnement en eau potable au bénéfice de ses citoyens.

L'approvisionnement en eau potable à partir de ces lacs et du système actuel cessera bientôt quand les aménagements du système intermunicipal auront été complétés et seront fonctionnels.

AUTRES DOCUMENTS FACTUELS CONSULTÉS

Lors des discussions que nous avons eues avec monsieur Boudreault, à titre de représentant de la municipalité, vous nous avez indiqué que les immeubles concernés et sur lesquels nous devrions effectuer des recherches au Registre foncier sont les suivants :

- Lot 4, rang 9, Canton Labarre ;
- Lots 6, 7 et 8, rang 9, Canton Labarre ;
- Lots 18, 19, 21-1, 21-2, rang 9, Canton Labarre ;

Les documents que nous avons consultés relativement aux aspects factuels du présent avis juridique débordent toutefois de la liste de lots énumérés précédemment, vu les mentions en provenance de la matrice graphique et vu les inscriptions au registre foncier, et les documents peuvent être inventoriés comme suit :

- i) nous ayant été fournis par la municipalité :
 - Extrait de la matrice graphique et confirmation de taxes pour l'immeuble portant le matricule F 2670_88_5060.00_0000 (Rang 9 Nord, partie du lot 19, partie du lot 20, partie du lot 21) ;

- Extrait de la matrice graphique et confirmation de taxes pour l'immeuble portant le matricule F 2667_46_6585.00_0000 (Rang 8 Sud, partie du lot 6, partie du lot 7, partie du lot 8) ;
 - Extrait de la matrice graphique et confirmation de taxes pour l'immeuble portant le matricule F 2566_99_2005.00_0000 (Route 170, lot 3 du rang 9, lot 4 du rang 9)
- ii) Nous ayant été fournis par le service d'aménagement de la MRC de Lac Saint-Jean-Est :
- Extraits de la matrice graphique sur photo satellite montrant les immeubles qui sont la propriété de la municipalité et chacun des plans d'eau visés. Selon ces documents, des parties des lots suivants seraient visés : lots 3, 4, 6, 7, 8, 18, 19, 20, 21-1 et 21-2, du Rang 9, Canton Labarre, et lots 19, 20, 21, 22 et 23, du Rang 8, Canton Labarre ;
- iii) autres documents factuels consultés en provenance des registres publics :
- En provenance du site Internet du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (Centre d'expertise hydrique) :
 - o Liste des barrages Saguenay-Lac-Saint-Jean ;
 - o Fiche descriptive du barrage de l'aqueduc de Saint-Bruno (no. X0000805), lequel y apparaît comme étant de catégorie « haute contenance » ;
 - o Fiche descriptive du barrage Lachance (no. X0000806), lequel y apparaît comme étant de catégorie « haute contenance » ;
 - o Fiche descriptive du barrage de Bertrand-Tremblay (no. X0000807), lequel y apparaît comme étant de catégorie « haute contenance » ;
 - En provenance du Registre foncier :
 - o **Index lot 3, rang 9, Canton Labarre :**
 - ↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot. Toutefois, l'acte publié le 2 mai 1947 sous le numéro 44705 entre la municipalité d'Hébertville-Station et la municipalité de Saint-Bruno (Paroisse et Village), traité au paragraphe suivant mentionne toutefois que des composantes du système

d'approvisionnement en eau potable acquis en même temps que le lot 4, rang 9, Canton Labarre, sont situés sur ce lot.

○ **Index lot 4, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 2 mai 1947 sous le numéro 44705 entre la municipalité d'Hébertville-Station et la municipalité de Saint-Bruno (Paroisse et Village) ;

↳ Il s'agit de l'acquisition, par la municipalité de Saint-Bruno, du Lac de l'Aqueduc avec prise d'eau, écluse, réservoir, ainsi que les conduites traversant divers rangs et cantons à partir de la prise d'eau jusqu'au village. La taille et la situation des conduites y sont décrites. Il y est prévu que la Municipalité d'Hébertville-Station conservera la propriété de certaines conduites desservant des parties de son territoire (par exemple de Rang St-Pierre) mais qu'elle s'approvisionnera à partir d'une autre prise d'eau et d'un autre réservoir.

○ **Index lot 6, rang 9, Canton Labarre :**

↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot.

○ **Index lot 7, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 19 mars 1962 sous le numéro 77 631 entre M. Pierre (Pitre) Truchon et La Société d'Aqueduc de St-Bruno :

↳ Cet acte vise l'acquisition, par la Société d'Aqueduc de St-Bruno de la partie du Lac Lachance se trouvant sur ce lot. Cet acte a été consenti avec un droit de passage sur le lot 7, afin d'accéder au lac ;

○ **Index lot 8, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 3 novembre 1961 sous le numéro 17 745 entre MM. Robert Lachance et Gustave Lachance et La Société d'Aqueduc de St-Bruno :

↳ Cet acte vise l'acquisition, par la Société d'Aqueduc de St-Bruno de la partie du Lac Lachance se trouvant sur ce lot. Cet acte a été consenti avec un droit de passage sur le lot 8, afin d'accéder au lac;

○ **Index lot 18, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 22 avril 1981 sous le numéro 144 600 entre MM. Charles-Eugène Lemay et Lionel Lemay d'une part, et la municipalité de Saint-Bruno d'autre part.

↳ Il n'y a pas de mention dans l'acte visant une composante d'un système d'approvisionnement en eau ou un lac.

○ **Index lot 19, rang 9, Canton Labarre :**

↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot.

○ **Index lot 20, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 16 septembre 1980 sous le numéro 142 065 entre M. Bertrand Tremblay et la municipalité de Saint-Bruno ;

↳ Il n'y a pas de mention dans l'acte visant une composante d'un système d'approvisionnement en eau ou un lac.

○ **Index lot 21-1, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 17 décembre 1992 sous le numéro 195 850 entre le ministre de l'Énergie et des Ressources et la municipalité de Saint-Bruno.

↳ Il s'agit de lettres patentes sur un immeuble à être utilisé par la municipalité à titre de réservoir d'eau potable et contenant des mentions visant le système d'approvisionnement en eau ou le lac.

○ **Index lot 21-2, rang 9, Canton Labarre :**

- Acte publié le 17 décembre 1992 sous le numéro 195 850 entre le ministre de l'Énergie et des Ressources et la municipalité de Saint-Bruno.
↳ Il s'agit de lettres patentes sur un immeuble à être utilisé par la municipalité à titre de réservoir d'eau potable et contenant des mentions visant le système d'approvisionnement en eau ou le lac.

- **Index lot 19, rang 8, Canton Labarre :**
 - Acte publié le 28 juin 1989 sous le numéro 180 607 entre la MRC de Lac-Saint-Jean et la municipalité de Saint-Bruno par lequel la municipalité achète une partie de cet immeuble pour défaut de paiement de taxes.
↳ L'acte mentionne que l'immeuble est borné au Sud et à l'Est au lac artificiel qui s'y trouve et est borné par les immeubles de Joseph-Élie Tremblay.

 - Acte publié le 18 février 1981 sous le numéro 143 880 entre M. Joseph-Élie Tremblay et la municipalité de Saint-Bruno.
↳ Il n'y a pas de mention dans l'acte visant une composante d'un système d'approvisionnement en eau ou un lac.

- **Index lot 20, rang 8, Canton Labarre :**
↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot.

- **Index lot 21, rang 8, Canton Labarre :**
↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot.

- **Index lot 22, rang 8, Canton Labarre :**
 - Acte publié le 2 juin 1982 sous le numéro 148 961 entre M. Raymond Munger et la municipalité de

Saint-Bruno par lequel la municipalité acquière une partie de ce lot.

↳ Il n'y a pas de mention dans l'acte visant une composante d'un système d'approvisionnement en eau ou un lac.

○ **Index lot 23, rang 8, Canton Labarre :**

↳ Nous n'avons pas repéré d'inscription visant ou accordant de titre à la municipalité sur tout ou partie de ce lot.

QUESTIONS :

1. À partir de l'index aux immeubles du Registre foncier, quels sont les immeubles dont la municipalité est propriétaire et où sont situés les lacs d'approvisionnement en eau, les barrages et les composantes du système d'approvisionnement en eau ?
2. À partir des titres sur les immeubles dont la municipalité est propriétaire, existe-t-il des restrictions d'usage ou de disposition (aliénation) de ces immeubles par la municipalité ?
3. Y'a-t-il, en provenance de la loi ou de la réglementation, d'autres restrictions ou conditions à l'aliénation de ces immeubles par la municipalité ?
4. Comment la municipalité peut-elle procéder au changement de vocation, au développement ou à l'aliénation de ces immeubles ?
5. Dans le cadre d'opérations visant l'aliénation de ces immeubles, quelles sont les mesures que la municipalité devrait prendre afin de circonscrire ou limiter sa responsabilité civile éventuelle ?

ANALYSE :

1. **À partir de l'index aux immeubles du Registre foncier, quels sont les immeubles dont la municipalité est propriétaire et où sont situés les lacs d'approvisionnement en eau, les barrages et les composantes du système d'approvisionnement en eau ?**

À partir de l'Index aux immeubles du Registre foncier, et des actes y étant publiés, il appert que la municipalité est propriétaire d'immeubles étant des parties des lots 4, 7, 8, 9, 20, 21-1, 21-2 du Rang 9, Canton Labarre, et sur les lots 19 et 22, Rang 8 Canton Labarre.

Dans l'optique d'un développement de ces immeubles, il faut s'assurer que des droits de passage sont existants ou, du moins, possibles.

Nous vous recommandons de plus de requérir les services professionnels d'arpenteurs-géomètres afin de bien identifier les limites des propriétés municipales, les possibles acquisitions ou modifications de limites découlant de la prescription. Les relevés d'arpentage et plans détaillés pourront aussi permettre à la municipalité de mieux cibler les paramètres du développement projeté (ex : nombre d'emplacements possibles selon les normes de lotissement, situation des chemins,...).

Quelques actes, notamment ceux relatifs aux lots 7 et 8, du Rang 9, Canton Labarre, mentionnent que la municipalité y acquière des lacs. Nous nous questionnons quant à l'étendue de ces acquisitions sur les rives de ce lac. Les services d'un arpenteur-géomètre pourraient éclaircir telle situation.

Nous notons **d'importantes divergences** entre l'examen des titres en provenance de l'Index aux immeubles du Registre foncier et les informations en provenance de la matrice graphique de la M.R.C.

Il y a aussi lieu d'analyser plus profondément la situation des immeubles acquis au nom de la Société d'Aqueduc de St-Bruno, afin d'établir comment ceux-ci auraient été transférés en faveur de la municipalité. Aucun acte de transfert n'apparaît au Registre foncier et il est certain que tout professionnel devant préparer une transaction sur ces immeubles demandera un titre indiquant sur quelles bases la municipalité peut transiger sur des immeubles non immatriculés à son nom.

2. **À partir des titres sur les immeubles dont la municipalité est propriétaire, existe-t-il des restrictions d'usage ou de disposition (aliénation) de ces immeubles par la municipalité ?**

Nous avons repéré, lors de notre examen des titres, les restrictions d'usage ou de disposition énumérées ci-après :

- Lots 21-1 et 21-2, Rang 9, Canton Labarre :

Les seules restrictions d'usage ou de disposition figurant aux titres se trouvent dans les lettres patentes émises par le ministre de l'Énergie et des Ressources le 23 octobre 1992 et publiées au registre foncier le 17 décembre 1992, et visent les lots 21-1 et 21-2, du Rang 9, Canton Labarre. La clause des lettres patentes constituant une restriction d'usage se lit comme suit :

La présente cession est consentie à des fins municipales de protection d'un réservoir d'eau potable. Conséquemment, l'immeuble présentement cédé ne pourra être utilisé à d'autres fins, ni être vendu, cédé, donné ou autrement aliéné sans

l'autorisation préalable du ministre de l'Énergie et des Ressources, conformément à la Loi sur les terres du domaine public (L.R.Q. chap. T-8.1) et aux règlements qui en découlent. La présente clause devient inopérante à l'expiration d'un délai de trente ans à compter de la date des présentes lettres patentes.

En conséquence, l'autorisation du ministre pour tout changement d'usage, ou pour toute forme d'aliénation de ces lots est requise jusqu'au 23 octobre 2022.

- Autres restrictions observées :

Nous ne savons pas si ces immeubles sont accessibles par des chemins publics, mais nous avons noté qu'il n'est question de servitudes de passage et d'accès dans les actes établissant la propriété de la municipalité sur les lots visés que dans les cas des immeubles situés sur les lots 7 et 8, du Rang 9, Canton Labarre. Les autres immeubles étaient donc accessibles sur la base des dispositions législatives donnant accès aux immeubles sur lesquels se trouvent de l'eau potable.

Dans la mesure où ces immeubles ne seront plus les sources et réservoirs d'eau potable de la municipalité, nous croyons que celle-ci ne pourra plus se prévaloir des dispositions législatives donnant accès à l'eau potable malgré l'absence de servitudes d'accès ou de passage.

Pour ce qui concerne spécifiquement les droits de passages consentis sur les lots 7 et 8, du Rang 9, Canton Labarre, il y a lieu de vérifier factuellement si ces servitudes ont été utilisées ou si les propriétaires des fonds servants peuvent prétendre à leur extinction par non-usage pendant plus de dix (10) ans (Art. 1191 Code civil du Québec).

3. Y'a-t-il, en provenance de la loi ou de la réglementation, d'autres restrictions ou conditions à l'aliénation de ces immeubles par la municipalité ?

a) Les biens municipaux du domaine public :

Selon l'article 916 du *Code civil du Québec*, les biens du domaine public de la municipalité sont inaliénables tant qu'ils sont affectés à l'utilité publique. Les immeubles et les composantes du système actuel d'approvisionnement en eau potable sont certainement affectés à l'utilité publique, puisqu'ils procurent de l'eau potable au bénéfice des citoyens et entreprises de la municipalité.

Avant toute aliénation possible, il y a lieu de changer la vocation des immeubles afin qu'ils cessent d'être affectés à l'utilité publique. Tel sera le cas

quand le nouveau système d'approvisionnement en eau sera fonctionnel et que l'eau ne proviendra plus des immeubles et composantes du système actuel.

Pour que le bien municipal puisse sortir du domaine public, il faut que la municipalité suive les formalités prévues par la loi. Le conseil devrait donc adopter une résolution par laquelle il reconnaît que les immeubles et composantes ne sont plus affectés à l'utilité publique, ne sont en conséquence plus des immeubles du domaine public de la municipalité et deviennent donc des immeubles du domaine privé de la municipalité.

b) Le cas de l'aliénation du système d'approvisionnement en tant que tel :

Si la municipalité désirait aliéner les immeubles et composantes en tant que tels, et que ces biens demeureraient donc un système d'approvisionnement en eau potable, mais privé, la résolution par laquelle la municipalité cède le système d'approvisionnement en eau à un promoteur privé devrait être soumise à l'approbation des personnes habiles à voter (article 97 sur la Loi sur les compétences municipales).

c) Les impacts de la *Loi sur la sécurité des Barrages* lors de changements d'usage ou d'aliénation de tels ouvrages :

Dans un premier temps, il importe de rappeler que les barrages visés par le présent avis sont tous répertoriés comme étant de catégorie « forte contenance ».

La *Loi sur la sécurité des barrages* (L.R.Q. C. S-3.1.01) crée deux catégories d'ouvrages, soit les barrages à forte contenance et les barrages à faible contenance. Cette loi impose diverses obligations aux propriétaires et gestionnaires de barrages.

La section I de la loi (articles 5 à 13) prévoit les situations où l'obtention d'une autorisation de la part du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs est requise. Elles peuvent être listées, à partir de l'article 5 de la Loi, comme suit : construction, modification de structure, démolition, changement d'utilisation susceptible d'avoir des conséquences sur la sécurité de l'ouvrage, cessation définitive ou temporaire de l'exploitation du barrage.

La façon dont l'autorisation du ministre doit être demandée est détaillée à la Loi.

La loi prévoit aussi des amendes substantielles à quiconque réalise un projet prévu à l'article 5 sans avoir obtenu l'autorisation du ministre. L'amende est d'au moins 2 000\$ et d'au plus 1 000 000\$.

Puisque les barrages et réservoirs cesseront d'être la source d'approvisionnement en eau potable du système municipal, la municipalité doit déterminer si cela entraîne la cessation d'exploitation du barrage, ou à tout le moins un changement d'utilisation.

Dans cette situation, la municipalité devrait rechercher et démontrer quels sont les impacts des changements d'usage. C'est-à-dire sont-ils susceptibles d'avoir des conséquences sur la sécurité de l'ouvrage ? Au cas de réponse positive, l'autorisation ministérielle est requise.

La question technique de l'impact de la cessation d'approvisionnement sur les lacs, les barrages en eux-mêmes et leurs exutoires naturels apparaît déterminante. Cette question relève toutefois d'autres compétences professionnelles que celles du soussigné, et la municipalité devrait requérir les avis des professionnels compétents en telles matières (ingénieurs et hydrogéologues notamment).

La municipalité pourrait adresser une demande au ministre en prévision de la date de la cessation en approvisionnement en eau à partir des réservoirs et barrages. Selon les projets à être réalisés sur les immeubles, les demandes d'autorisation devront être amendées ou modifiées.

d) Les impacts de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles* lors de changements d'usage ou d'aliénation de tels ouvrages :

Dans la mesure où certains immeubles sont situés dans le territoire assujéti à la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1), les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole du Québec devraient être obtenues si le développement ou l'utilisation envisagée d'un immeuble passe par des activités autres que l'agriculture.

Selon les actes publiés au Registre foncier que nous avons analysés, certains immeubles sont déclarés comme pouvant faire partie de la zone agricole, c'est-à-dire ceux visés aux actes suivants :

- L'immeuble acquis de MM. Charles-Eugène et Lionel Lemay en 1981 par l'acte publié sous le numéro 144 600 ;
- L'immeuble acquis de M. Éloi Côté en 1981 par l'acte publié sous le numéro 144 632 ;

- L'immeuble acquis de M. Bertrand Tremblay en 1980 par l'acte publié sous le numéro 142 065 ;
- L'immeuble acquis de M. Joseph-Élie Tremblay en 1981 par l'acte publié sous le numéro 143 880 ;
- L'immeuble acquis de M. Raymond Munger en 1982 par l'acte publié sous le numéro 148 961.

Tant pour les immeubles énumérés précédemment que pour les autres immeubles visés par la présente, il faudra vérifier s'ils sont situés en zone agricole selon cette loi au cas de projets de développement de ceux-ci impliquant des activités ou des usages autres que l'agriculture. Certains ont été acquis par la municipalité avant l'entrée en vigueur de la loi et leur assujettissement ne peut donc être vérifié à partir d'indices figurant au Registre foncier.

Dans la mesure où il appert que des immeubles visés par le présent avis sont situés en zone agricole et qu'ils doivent être développés, tant par la municipalité que par un promoteur privé, dans des utilisations autres que l'agriculture, des demandes d'autorisation devront être adressées à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) afin que les développements dans des activités autres que l'agriculture soient autorisés par cette instance.

e) Les impacts du schéma d'aménagement de la MRC et des règlements d'urbanisme de la municipalité :

Le développement des immeubles visés par la présente à d'autres fins que celles d'approvisionnement en eau potable, par aliénation ou autrement, doit se faire en conformité avec le schéma d'aménagement de la M.R.C. et en conformité avec les règlements d'urbanisme de la municipalité de St-Bruno, et de la municipalité d'Hébertville-Station (pour les immeubles qui sont propriété de la municipalité de St-Bruno, mais qui sont situés sur le territoire de la municipalité d'Hébertville-Station).

En conséquence, il se peut que la municipalité doive demander à la M.R.C. des modifications au schéma d'aménagement, pour par la suite procéder à la modification de ses règlements d'urbanisme (plan, zonage, lotissement, construction, P.A.E.,...) afin qu'un développement projeté puisse se réaliser.

Pour ce qui concerne les immeubles propriétés de la municipalité de St-Bruno, mais situés sur le territoire de la municipalité d'Hébertville-Station, il faudra aussi demander à cette dernière de modifier ses règlements d'urbanisme afin de permettre qu'un développement projeté sur ces immeubles puisse se réaliser.

4. Comment la municipalité peut-elle procéder au changement de vocation, au développement ou à l'aliénation de ces immeubles ?

a) Le développement par la municipalité elle-même :

Comme dans le cas de tout autre développement immobilier sur le territoire d'une municipalité, la municipalité peut choisir d'en être elle-même le promoteur ou le maître d'œuvre.

Les actions posées par la municipalité dans ce cadre devraient toutefois, comme pour toute autre action posée par la municipalité, se justifier par une « fin municipale » c'est-à-dire un objectif d'intérêt public pour la municipalité. La municipalité peut aussi choisir de ne développer elle-même qu'une partie des immeubles, et permettre que le développement des autres parties soit effectué par un promoteur privé.

La municipalité demeure toutefois assujettie aux limitations de droit public et à celles figurant au registre foncier et les développements doivent se faire dans le respect de ces limitations, ou être précédés des autorisations requises afin d'y passer outre.

Certains types de développements, par exemple la création d'un parc municipal, ne nécessitent pas que les biens sortent du domaine public de la municipalité (voir question 3, item a) du présent avis).

Il y a lieu de rappeler l'article 6.3 du Code municipal qui dispose que la municipalité ne peut acquérir ou construire un bien dans le principal but de le louer. La situation où la municipalité procéderait à une construction d'utilité publique (par exemple un bâtiment de services) pour le louer à un exploitant privé nous apparaît visée par cet article.

Toutefois, il y a aussi lieu de rappeler certaines dispositions de la *Loi sur les compétences municipales* (articles 7 à 9) qui permettent à la municipalité de confier à un tiers l'exploitation de certains équipements ou lieux destinés à la pratique d'activités culturelles, récréatives ou communautaires.

Une analyse plus approfondie pourra être requise alors que la municipalité aura identifié le ou les projets qu'elle désire réaliser.

b) L'aliénation de ces immeubles en faveur d'un tiers :

Il ne s'agirait pas d'une situation où la municipalité effectuerait une dépense de fonds publics, mais plutôt de la situation où la municipalité dispose d'immeubles lui appartenant. En ce sens, la municipalité n'a pas l'obligation de

procéder selon la procédure d'adjudication de contrat prévue *aux articles 934 et suivants du Code municipal*.

Cependant, l'abandon du caractère public des immeubles est alors primordial, car les biens d'utilité publique sont inaliénables (voir question 3, item a) du présent avis).

Il appert qu'une municipalité jouit d'une grande discrétion lorsqu'elle procède à l'aliénation de ses biens, dans la mesure où elle agit de bonne foi.

C'est *l'article 6.1 du Code municipal* qui énonce les conditions générales applicables à l'aliénation de biens municipaux, c'est-à-dire qu'il doit s'agir d'une aliénation à titre onéreux, et que toute aliénation d'un bien d'une valeur de plus de 10 000,00\$ effectuée autrement que par enchère ou par soumissions publiques doit faire l'objet d'un avis publié mensuellement par le secrétaire-trésorier et indiquant la description du bien, le prix d'aliénation et l'identité de l'acquéreur.

Il y a lieu d'ajouter qu'il n'y a pas de prohibition ou de restriction quant à l'identité de l'acquéreur d'un bien municipal, prévoyant qu'un élu ou qu'un fonctionnaire ne peut s'en porter acquéreur. En présence d'une telle situation, et afin de prouver la bonne foi, et la probité tant de la municipalité que de l'acquéreur lié à la municipalité par la fonction qu'il occupe, une procédure d'évaluation préalable de la valeur du bien et une transaction pour une telle valeur constituent une mesure minimale. De même, au cas où plus d'une personne risque d'être intéressée à l'acquisition du bien, une procédure d'enchère ou par appel d'offres apparaît opportune.

5. Dans le cadre d'opérations visant l'aliénation de ces immeubles, quelles sont les mesures que la municipalité devrait prendre afin de circonscrire ou limiter sa responsabilité civile éventuelle ?

Dans le cadre d'une aliénation des immeubles et autres composantes de l'ancien système d'approvisionnement en eau potable, la municipalité se trouve dans la même position que tout vendeur, c'est-à-dire qu'elle est tenue d'offrir les garanties usuelles prévues au Code civil, sous réserve des possibilités de limitation ou d'exclusion, y étant prévues.

Dans un premier temps, il s'agit de la garantie du droit de propriété, c'est-à-dire la garantie que le vendeur est bel et bien propriétaire des biens vendus, que le bien peut être vendu, que le droit de propriété du demandeur n'est pas contesté et que l'étendue ou la description des biens vendus est exacte.

Deuxièmement, il s'agit aussi de la garantie de qualité, c'est-à-dire la garantie que le bien n'est pas affecté d'un vice caché, qu'il peut servir à l'usage auquel il est destiné pour une durée de vie normale eu égard à l'état dans lequel il a été vendu.

Des exclusions ou limitations de ces garanties sont possibles, mais elles ne sont valides que dans la mesure où toutes les représentations propres à faire connaître l'état des biens, ses qualités, les possibles restrictions d'usage ou atteintes au droit de propriété en tant que tel sont divulguées préalablement à la vente. Il est aussi de première importance que l'acquéreur éventuel puisse, préalablement à son acquisition, examiner le bien (lui-même ou par les mandataires de son choix) et avoir accès à toutes les informations pertinentes.

Dans le cadre de l'aliénation des immeubles et autres composantes de l'ancien système d'approvisionnement en eau potable, nous recommandons donc que la municipalité procède à colliger toutes les informations et documents propres à faire connaître la situation et l'état des biens vendus, que ces informations et documents soient pleinement divulgués aux acquéreurs, que l'examen des biens soit permis et que les représentations effectuées par la municipalité dans les documents d'offres de vente soient exactes et exhaustives. Dans la mesure où les recommandations exposées précédemment au présent paragraphe sont suivies, la municipalité pourrait aussi vendre avec exclusion de la garantie légale de qualité, selon les prescriptions de l'article 1733 du Code civil :

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

CONCLUSION :

Le présent avis juridique a été préparé et vous a été soumis à titre préliminaire, et sans que la municipalité n'ait déterminé exactement quel projet de développement elle entend effectuer ou promouvoir sur les immeubles et composantes de l'ancien système d'approvisionnement en eau potable de la municipalité.

Les recommandations que nous pouvons émettre à ce stade peuvent être formulées comme suit :

1. Inventorier les immeubles et composantes du système d'approvisionnement en eau, propriété de la municipalité en requérant notamment des plans d'arpentage et la description des droits de passage ;

2. Colliger tous les documents propres à connaître et à divulguer toutes les informations requises sur les immeubles et composantes de l'ancien système d'approvisionnement en eau potable ;
3. Tenir compte des restrictions d'usage des immeubles acquis du ministère des Ressources naturelles, soit les lots 21-1 et 21-2, rang 9, Canton Labarre et, le cas échéant, demander les autorisations requises au ministre des Ressources naturelles et de la Faune pour une autre utilisation que celle consentie par ce ministère dans les lettres patentes ;
4. Décider lesquels des immeubles feront prioritairement l'objet d'un développement ou d'une aliénation. Déterminer le type de développement projeté (tant par la municipalité que par un promoteur privé) ;
5. Si un projet de développement ou d'aliénation doit se réaliser sans qu'il soit nécessaire que les immeubles et composantes demeurent dans le domaine public de la municipalité (développement privé ou par la municipalité dans son domaine privé) :
 - Adopter une résolution afin que cesse l'affectation de ces biens à une utilité publique, vu la cessation d'usage de ceux-ci comme composante du système d'approvisionnement en eau potable ;
 - Requérir que le conseil de la municipalité d'Hébertville-Station d'adopte aussi telle résolution pour les immeubles et composantes dont Saint-Bruno est propriétaire, mais qui sont situés sur le terrain de la municipalité d'Hébertville-Station ;
6. Dans le cas où le projet de développement ou d'aliénation implique l'aliénation du système d'approvisionnement en eau en tant que tel :
 - Requérir l'approbation des personnes habiles à voter, tel que prévu à l'article 97 de la *Loi sur les compétences municipales*.
7. Entamer les démarches auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs afin d'obtenir les autorisations requises en vertu de la *Loi sur la sécurité des barrages*. Il faudrait débiter en tentant de savoir si le ministère considère que la cessation d'utilisation de ces immeubles et composantes en tant que système d'approvisionnement en eau potable constitue une situation visée par l'article 5 de la loi. Il se peut que des analyses et expertises en génie ou en hydrogéologie soient requises ;
8. Bien vérifier si tout ou partie des immeubles sont situés en territoire agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*, et, le cas échéant, obtenir les autorisations requises pour des utilisations à des fins autres que l'agriculture ;
9. Entamer les démarches afin que soient modifiés le schéma d'aménagement et les règlements d'urbanisme applicables à ces immeubles afin que les utilisations de développement projetées soient permises par le schéma d'aménagement et les règlements d'urbanisme ;

10. Au cas d'aliénation en faveur de propriétaires privés, demander une évaluation de la valeur des immeubles et déterminer un procédé de mise en vente ;
11. Procéder, dans les documents d'offre de vente, à une divulgation complète de la situation des immeubles et composantes afin de pouvoir effectuer une vente sans garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur.

Quand la municipalité aura identifié un projet de développement précis ou d'aliénation de ces immeubles, nous demeurons disponibles afin de procéder à l'étude et à la préparation de tout avis juridique complémentaire.

De même, nous pouvons vous assister dans la préparation des documents de mise en vente, ou de modification des règlements d'urbanisme.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous transmettons nos meilleures salutations.

SIMARD BOIVIN LEMIEUX, s.e.n.c.r.l.



PATRICE GOBEL, AVOCAT

PG/ap