

Les servitudes de conservation comme dons écologiques

Le don d'une servitude de conservation, dans le cadre du Programme des dons écologiques, permet aux propriétaires fonciers de protéger à jamais le caractère écosensible de leur terre et d'en garder le titre. De plus, ils peuvent bénéficier d'importants avantages fiscaux.

La servitude de conservation est une entente juridique au moyen de laquelle un propriétaire foncier transfère des droits particuliers, comme la capacité d'aménager des terrains à bâtir ou de couper des arbres, à une autre partie, qui devient alors titulaire d'une servitude (il s'agit habituellement d'un organisme de conservation de la nature). Selon les modalités particulières de la servitude de conservation, le titulaire de la servitude a le droit et la responsabilité d'inspecter la propriété et de s'assurer que les modalités de l'entente sont respectées.

Un don volontaire de servitude peut être valable comme don écologique en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada, ce qui permet aux donateurs, particuliers ou entreprises, d'obtenir un reçu officiel de don et de jouir d'importantes économies d'impôts.

Une servitude de conservation qui fait l'objet d'un don écologique doit être enregistrée officiellement et inscrite sur le titre de la propriété. De plus, le don doit être fait à perpétuité. Par conséquent, tout futur propriétaire du terrain sera lié par ses modalités. Les propriétaires, actuels et subséquents, demeurent libres de vendre ou de céder le titre de la propriété. Toutefois, la servitude de conservation est toujours détenue par l'organisme de conservation, et ses modalités demeurent en vigueur.

En ce qui concerne les dons écologiques, le bénéficiaire d'une servitude est passible d'amendes considérables s'il la cède ou la transfère, ou s'il effectue des modifications dans l'usage des terres, sans en avoir d'abord obtenu l'autorisation. Seul le ministre fédéral de l'Environnement (Environnement Canada) peut approuver des modifications ou des aliénations.

Tous les dons écologiques de servitude de conservation faits à ce jour en Ontario ont été effectués en vertu de l'une de deux lois provinciales.

• La *Loi sur les terres protégées* de l'Ontario permet aux propriétaires fonciers de conclure des ententes qui accordent des servitudes et précisent des conventions avec des organismes de

conservation, en vue de conserver, de maintenir, de restaurer ou d'améliorer une terre ou les espèces sauvages peuplant une terre, ou de permettre l'accès à la propriété à ces fins. Ces ententes sont communément appelées « servitudes de conservation ».

• La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* permet à la Fondation du patrimoine ontarien (FPO) d'être titulaire de servitudes et de conventions à diverses fins liées au patrimoine de l'Ontario, dont le patrimoine naturel.

Surveillance et intendance

Il est important de veiller au respect des modalités des servitudes de conservation. Par exemple, la division de l'Ontario de Conservation de la nature Canada (CNC) s'assure que les terres pour lesquelles elle détient des servitudes sont visitées au moins une fois l'an. Dans certains cas, CNC travaille activement avec le propriétaire foncier pour gérer les terres, comme en témoigne la remise en état de la savane entreprise en collaboration avec le club de golf Savannah Links, à Cambridge.



Canards branchus, Eric Dresser

Solutions de conservation - Les servitudes de



Lorne et Rhoda Almack

En choisissant de concéder une servitude de conservation, Lorne et de Rhoda Almack ont pu assurer la protection des boisés, des prés et des ruisseaux de leur propriété, à la moraine d'Oak Ridges. « Grâce à la servitude, nous avons pu préciser les utilisations permises, explique Lorne. Si quelqu'un désire acheter la propriété, il peut y élever des chevaux et y exercer des activités agricoles, mais il ne peut y faire d'aménagements : ni logements, ni terrains de golf, ni disjonction. »

La servitude des Almack est typique. Parmi les autres conventions que l'on trouve fréquemment dans les ententes de servitude figure l'interdiction de drainer les terres humides ou d'effectuer des coupes forestières et de l'extraction minière. Les Almack ont également eu droit à un traitement fiscal avantageux – les dons écologiques effectués à compter du 2 mai 2006 ne seront plus assujettis à l'impôt sur les gains en capital en lien avec la propriété.

Éléments importants d'une servitude de conservation

Les conventions

Les conventions concernent les droits que cède le propriétaire foncier. Elles sont habituellement négatives, c'est-à-dire qu'elles décrivent les activités ou les utilisations qui pourraient nuire aux processus et aux caractéristiques naturels de la terre visée. Toutefois, les conventions peuvent également autoriser des activités, comme la foresterie responsable, le plus souvent selon un ensemble défini de pratiques ou un plan de gestion lié à la servitude.

La servitude

La partie de l'entente consacrée à la servitude confère au titulaire, entre autres choses, le droit d'accès à la propriété à des fins d'inspection et lui reconnaît le droit de prendre des mesures pour remédier à tout manque. Elle décrit habituellement diverses modalités, comme l'obligation d'envoyer un préavis d'inspection au propriétaire foncier. En vertu des lois provinciales, il n'est pas nécessaire que le titulaire de la servitude possède une propriété adjacente.

Les conventions ne sont pas normalisées en vertu de la *Loi sur les terres protégées*, car elles visent à assurer la conservation des caractéristiques naturelles de la propriété. C'est pourquoi le propriétaire foncier et le titulaire éventuel d'une servitude peuvent négocier diverses conventions.

Toutefois, il est recommandé d'inclure seulement les conventions qui traitent des principales menaces à l'intégrité naturelle de la terre et qui, de façon réaliste, peuvent être appliquées et contrôlées.

La valeur d'une terre

Quand les utilisations d'une propriété sont limitées, la juste valeur marchande du terrain s'en trouve habituellement diminuée. La baisse de la valeur marchande varie selon divers facteurs, comme le potentiel d'aménagement de la terre et la nature des restrictions imposées par la servitude. Par exemple, une servitude de conservation qui ne permet pas l'aménagement de terrains à bâtir aura, de façon générale, une incidence marquée sur la juste valeur marchande d'une propriété située dans un secteur résidentiel adjacent à un grand centre urbain. La même servitude pourrait avoir une incidence moindre sur la valeur d'une propriété en milieu rural ou sauvage, qui est moins susceptible d'être aménagée dans un avenir rapproché.

Dans les environs de Toronto, bon nombre de propriétaires fonciers ayant fait don de servitudes de conservation pour des terrains possédant un potentiel de développement élevé ont joui d'importants avantages fiscaux. Les donateurs qui restreignent ou éliminent les possibilités de développement au moyen de servitudes ont souvent obtenu des reçus officiels de dons allant de 30 à 80 pour cent de la valeur non grevée de leur propriété.

En général, la différence de valeur de la propriété avant et après l'ajout d'une servitude de conservation représente la valeur du reçu de don auquel a droit le propriétaire

conservation comme dons écologiques

foncier. Dans certains cas, la diminution de la valeur de la terre peut entraîner une baisse de l'évaluation municipale de l'impôt foncier. Il s'agit d'une question dont chaque donateur doit discuter avec les représentants de l'impôt foncier.

Programme des dons écologiques

Les donateurs de terres écosensibles ou d'intérêts fonciers partiels (comme les servitudes de conservation) peuvent bénéficier d'importantes économies d'impôt. Pour qu'une propriété puisse faire l'objet d'un don écologique, le caractère écosensible (ou « écosensibilité ») de la terre et sa juste valeur marchande doivent être attestées par le ministre de l'Environnement (Environnement Canada). Si le bénéficiaire proposé est un organisme de bienfaisance, celui-ci doit avoir été approuvé par Environnement Canada comme bénéficiaire de dons écologiques.

Le Programme des dons écologiques connaît un grand succès : la plupart des servitudes de conservation en Ontario ont été accordées à titre de dons écologiques.



Buse à épaulettes, John Mitchell

Une occasion exceptionnelle assortie de grandes responsabilités

Les servitudes de conservation permettent aux propriétaires fonciers de continuer à utiliser leur terre et à en assurer une part de la gestion. Elles permettent aussi aux organismes de conservation de la nature de protéger des terres qu'ils ne sont pas en mesure d'acheter ou des terrains aux utilisations multiples qu'il ne leur conviendrait pas d'acheter et de gérer en entier. Toutefois, l'enregistrement d'une servitude de conservation n'est que le point de départ d'un engagement à long terme.

Le propriétaire foncier doit se conformer aux modalités de la servitude de conservation, et le bénéficiaire doit montrer chaque année son intérêt envers cette terre. Ce dernier doit surveiller la terre afin de s'assurer que le propriétaire foncier observe les conventions, communiquer avec les propriétaires fonciers subséquents et être prêt à agir dans l'éventualité d'une non-observation des modalités convenues. Une servitude de conservation bien rédigée décrit les étapes à suivre pour remédier aux problèmes et définit les rôles du bénéficiaire de la servitude et du propriétaire en vue de résoudre efficacement tout impasse. À l'occasion, en cas de litige, l'arbitrage ou une

Brian et Jane Buckles

En 2001, les Buckles ont fait don d'une servitude de conservation sur leur propriété de 40 hectares à l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région (OPNTR). À leur demande, les modalités de l'entente restreignent rigoureusement leurs activités et celles des propriétaires subséquents des terres : elles interdisent l'aménagement de terrains à bâtir, la construction de nouveaux bâtiments et la prise d'eau, mais permettent la coupe sélective et la récolte de sirop d'érable. La servitude permet à l'OPNTR d'inspecter les terres afin d'assurer le respect des modalités et décrit comment traiter des cas éventuels de non-observation.

Brian et Jane Buckles peuvent continuer à vivre sur leur terre et ils sont libres de la vendre. Voilà certains des avantages que comportent les servitudes de conservation; ce type d'entente permet aux propriétaires fonciers de faire un don écologique pour s'assurer que les caractéristiques naturelles de leur terre sont conservées sans qu'ils aient à renoncer au plein titre de leur propriété.



Reproduction autorisée par Brian et Jane Buckles

action en justice peut se révéler nécessaire quand les autres moyens ont échoué.

Toutes les servitudes et les conventions de common law ne se qualifient pas nécessairement comme dons écologiques. Environnement Canada doit attester que la terre en question est écosensible et déterminer la juste valeur marchande du don pour qu'une servitude de conservation, une convention de common law ou la cession d'un titre de propriété soit acceptée comme don écologique.

Si le don est fait à un organisme de bienfaisance, celui-ci doit être admissible à recevoir des dons écologiques – les organismes pouvant détenir des servitudes de conservation en vertu de la *Loi sur les terres protégées* ne sont pas tous des bénéficiaires admissibles à un don écologique. Les bénéficiaires d'un don écologique peuvent comprendre le gouvernement fédéral ou provincial, les municipalités et les organismes de bienfaisance admissibles. Consultez le site Web du Programme des dons écologiques pour obtenir la liste des organismes de bienfaisance déjà admissibles.

On conseille fortement aux donateurs d'obtenir des conseils juridiques et fiscaux auprès d'experts indépendants afin de mieux comprendre tous les aspects de leur don.

NOTE : Les « dons » ne comprennent pas les servitudes de conservation accordées dans le but d'obtenir une autorisation, par exemple, pour satisfaire à une exigence d'un plan de subdivision. Les donateurs et les bénéficiaires doivent consulter leurs conseillers juridiques ou l'Agence du revenu du Canada pour obtenir la définition d'un don aux fins de l'impôt sur le revenu.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les servitudes de conservation, les dons écologiques ou les dons de terres écosensibles en général, veuillez communiquer avec :

Programme des dons écologiques
Service canadien de la faune – Ontario
Environnement Canada
4905, rue Dufferin
Toronto (Ontario)
M3H 5T4

Tél. : (416) 739-4286
Télé. : (416) 739-5845
Courriel : Ecogifts.Ontario@ec.gc.ca
Site Web : www.on.ec.gc.ca/ecogifts

Autres références :

Agence de revenu du Canada.
Les dons et l'impôt,
(Agence du revenu du Canada, publication 113, 23 pp.)



Crapaud de Fowler, John Mitchell