



NATURE TRUST
of NEW BRUNSWICK

Fondation pour la
PROTECTION DES
SITES NATURELS
du NOUVEAU-BRUNSWICK

SERVITUDES DE CONSERVATION

Questions et réponses pour les
propriétaires fonciers du
Nouveau-Brunswick



©2021

THE NATURE TRUST OF NEW BRUNSWICK, INC.
LA FONDATION POUR LA PROTECTION DES SITES
NATURELS DU NOUVEAU-BRUNSWICK, INC.

649 rue Queen, 2e étage
P.O. Box 603, Succursale A
Fredericton, NB E3B 5A6
Téléphone : (506) 457-2398
Fax : (506) 450-2137
Courriel: naturetrust@ntnb.org
Site Web: www.naturetrust.nb.ca

Servitudes de conservation
Questions et réponses pour les propriétaires fonciers du Nouveau-Brunswick

Une publication de
THE NATURE TRUST OF NEW BRUNSWICK, INC.
LA FONDATION POUR LA PROTECTION DES SITES
NATURELS DU NOUVEAU-BRUNSWICK, INC.

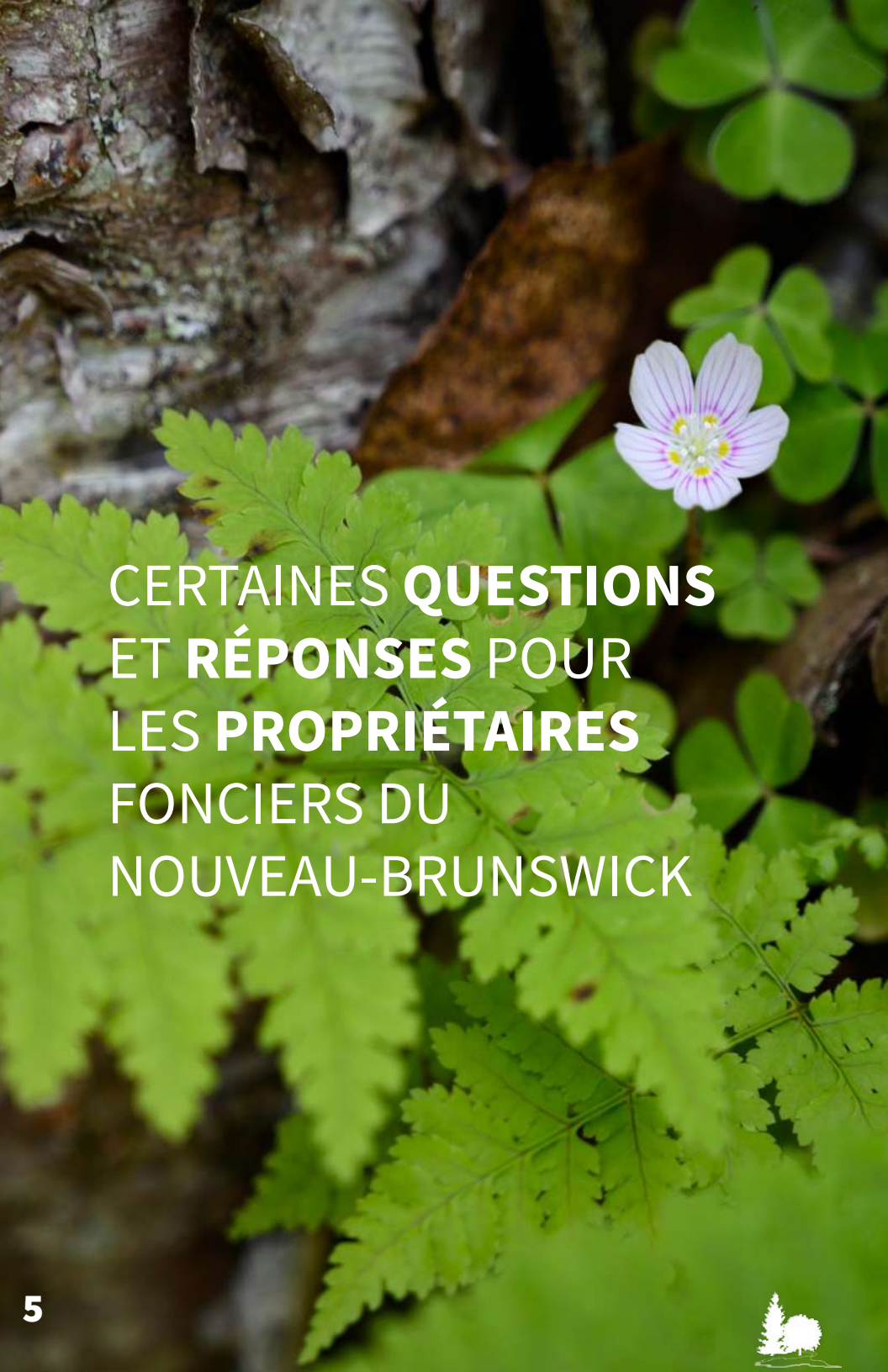






QU'EST-CE QU'UNE SERVITUDE DE CONSERVATION ET COMMENT PUIS-JE L'UTILISER?

Les propriétaires fonciers acquièrent et possèdent des propriétés pour de nombreuses raisons. Certains d'entre nous ont hérité des **terres familiales**, l'héritage de générations précédentes. D'autres ont acheté des boisés, des terrains de loisirs ou des terres à la campagne que nous toujours avons rêvé de posséder. Souvent, ces propriétés possèdent des **endroits spéciaux** : des caractéristiques qui peuvent être endommagées ou menacées et qui deviennent moins spéciales si des dispositions ne sont pas prises pour **les protéger**. Heureusement, les propriétaires fonciers du Nouveau-Brunswick peuvent utiliser une « **servitude de conservation** » pour protéger ces endroits spéciaux.



**CERTAINES QUESTIONS
ET RÉPONSES POUR
LES PROPRIÉTAIRES
FONCIERS DU
NOUVEAU-BRUNSWICK**

Qu'est-ce qu'une servitude de conservation?

Une servitude de conservation est un accord juridique volontaire entre un propriétaire foncier et une organisation qualifiée, habituellement un organisme de conservation comme la Fondation pour la protection des sites naturels du Nouveau-Brunswick, afin de protéger la terre. En termes juridiques, une servitude de conservation « accompagne l'acte » de la propriété, restant en vigueur si la terre est vendue ou transférée à un nouveau propriétaire.



Que fait donc une servitude de conservation?

Les servitudes de conservation sont destinées à aider les propriétaires fonciers, comme vous, à protéger les caractéristiques importantes de leur terre, à jamais.

Quelles sont les caractéristiques importantes qui seront protégées?

Au Nouveau-Brunswick, les servitudes de conservation peuvent être utilisées pour protéger diverses caractéristiques, notamment :

- Des zones écologiquement sensibles;
- Des forêts anciennes;
- Des terres humides;
- Des littoraux ou des îles intacts;
- Des habitats importants pour la faune;
- Des zones présentant des caractéristiques géologiques uniques;
- Des endroits qui sont important pour des raisons culturelles, archéologiques ou même esthétiques;
- Des espaces pour les loisirs de plein air et l'éducation/ la recherche.



Cela semble beaucoup. Y a-t-il autre chose qu'une servitude de conservation peut accomplir?

Une servitude de conservation peut garantir que les valeurs qui guident la façon dont vous prenez soin de votre terre sont transmises aux futurs propriétaires de la terre. Par exemple, une servitude de conservation peut être utilisée pour empêcher le lotissement des terres ou le développement de logements. Ou vous souhaitez peut-être garder votre terre dans la famille après votre décès, mais vous craignez qu'elle ne soit pas gérée avec respect ou traitée avec le soin qu'elle mérite. Une servitude de conservation peut vous donner la tranquillité d'esprit de savoir que la terre que vous avez travaillé si fort à préserver au fil des ans le restera à l'avenir, peu importe à qui elle appartient.

De quelles activités les servitudes de conservation protègent-elles les terres?

Les terres peuvent être protégées contre les changements causés par les humains qui pourraient endommager ou détruire les caractéristiques importantes de la terre aujourd'hui et à l'avenir. Par exemple, une servitude de conservation peut être utilisée par un propriétaire foncier et le titulaire de la servitude pour empêcher les futurs propriétaires de couper à blanc un peuplement de feuillus qui abrite des plantes rares, ou pour empêcher la construction de chalets sur les rives d'un lac vierge, ou encore pour protéger une formation géologique unique contre la transformation en carrière. La manière dont la servitude de conservation est créée dépend du propriétaire foncier et de l'organisation qui la détient.





Je m'occupe de mes terres moi-même maintenant. Que se passera-t-il si je ne veux pas y mettre une de ces servitudes de conservation?

C'est votre choix. Les servitudes de conservation sont complètement volontaires. Personne ne peut vous forcer à mettre en place une servitude de conservation sur votre terre si vous n'êtes pas intéressé. Mais l'un des avantages d'une servitude est qu'elle continue à protéger votre terre bien après qu'elle ait cessé d'être la vôtre.

Je vois. Vous voulez dire qu'une servitude de conservation peut assurer la protection même si je vends ma terre?

C'est exact. Vends-la. Donnez-la. Laissez-la dans votre testament à votre petit-cousin. Une servitude de conservation est attachée à l'acte et est juridiquement contraignante pour tous les propriétaires présents et futurs de la terre. Une servitude de conservation vous donnera la tranquillité d'esprit de savoir que la terre sera bien entretenue longtemps après votre départ.



Comment puis-je savoir si ma terre répond aux critères d'une servitude de conservation?

Si votre terre présente une particularité spéciale que vous souhaitez protéger, il y a de fortes chances qu'il soit possible de le faire grâce à une servitude de conservation. Bien entendu, cela dépendra de la volonté et des critères d'acceptation d'une organisation qualifiée pour détenir la servitude de conservation. La Fondation pour la protection des sites naturels pourrait être intéressée à obtenir une servitude pour protéger une forêt ancienne, par exemple. Si vous souhaitez protéger un site ou des bâtiments d'importance historique, vous pouvez faire appel à une organisation telle qu'une société historique ou patrimoniale locale ou provinciale.

Qui peut détenir une servitude de conservation?

Un organisme de conservation comme la Fondation pour la protection des sites naturels du Nouveau-Brunswick peut détenir des servitudes. Les gouvernements municipaux, provinciaux ou fédéral ou leurs agences peuvent également en être titulaires. Les servitudes peuvent également être détenues par un organisme de bienfaisance enregistré comme détenteur autorisé de servitudes auprès de l'Agence du revenu du Canada.



Les servitudes de conservation sont-elles éternelles?

La plupart des servitudes de conservation, oui. Au Nouveau-Brunswick, la législation permet aux servitudes de conservation d'être soit perpétuelles, soit à durée déterminée. Toutefois, les organismes qui peuvent détenir des servitudes sont parfois réticents à conclure des servitudes à durée déterminée, croyant que si les caractéristiques spéciales méritent d'être protégées, elles devraient l'être pour toujours.

Est-ce que le fait d'accorder une servitude de conservation signifierait que je ne peux rien faire avec ma propriété?

Non, les conditions de la servitude de conservation sont négociées entre le propriétaire foncier et l'organisme qui la détient. Les servitudes de conservation peuvent être très spécifiques, protégeant uniquement les éléments que le propriétaire foncier souhaite protéger sans interférer avec l'utilisation du reste de la propriété par le propriétaire. Il est très important de s'assurer dès le départ que la servitude est assez spécifique pour protéger ce qu'elle est censée protéger, tout en étant suffisamment flexible pour permettre des utilisations qui ne menacent pas l'intégrité des éléments protégés.





Une servitude de conservation me permettrait-elle de continuer à récolter dans mon boisé?

Dans certains cas, la récolte du bois d'œuvre peut être effectuée de façon durable et de manière à maintenir la valeur écologique de la forêt. Une servitude de conservation peut être créée pour permettre une récolte durable dans votre boisé tout en assurant que les caractéristiques spéciales et uniques sont toujours protégées à jamais. Ces servitudes de conservation sont plus complexes et peuvent nécessiter plus d'efforts pour s'assurer qu'aucun dommage n'est causé lors de la récolte du bois d'œuvre, tout en protégeant les caractéristiques importantes. La Fondation pour la protection des sites naturels peut vous fournir plus d'informations si cela vous intéresse.

Si j'accorde une servitude, cela signifie-t-il que je dois autoriser l'accès au public à ma terre?

Non, sauf si vous souhaitez autoriser l'accès au public et que vous en faites une partie des conditions de la servitude de conservation. L'organisation qui détient la servitude de conservation se charge de visiter le terrain avec vous au moins une fois par année pour s'assurer que les conditions de la servitude de conservation sont respectées, mais le terrain demeure privé.





Qui fait respecter les conditions de la servitude? Que se passe-t-il si je vends la terre et que le nouveau propriétaire ignore la servitude?

L'organisme qui détient la servitude de conservation est responsable d'assurer que les conditions de celle-ci sont respectées. Cela nécessite au minimum une visite une fois par année pour vérifier que tout se déroule comme prévu. Une servitude de conservation est un accord juridiquement contraignant et si le propriétaire choisit d'ignorer les conditions d'une servitude, des mesures juridiques peuvent être prises pour faire respecter ces conditions si nécessaire. Une fois qu'une servitude est en place, le propriétaire foncier et le propriétaire de la servitude de conservation ont tous deux l'obligation de s'assurer que les termes et conditions de la servitude sont respectés. Il est très important de maintenir des lignes de communication ouvertes et une bonne compréhension entre l'organisation détentrice de la servitude et les propriétaires fonciers.



Puis-je sortir d'une servitude de conservation si je change d'avis plus tard ? Que se passe-t-il si un nouveau propriétaire n'aime pas les conditions ?

Ce n'est pas facile. Dans tous les cas, il faudra obtenir l'accord du propriétaire foncier et de l'organisation détentrice de la servitude de conservation. L'organisation ne fera aucun compromis sur l'objectif initial de la servitude de conservation : la protection des caractéristiques importantes de la propriété. De même, le concédant initial d'une servitude de conservation ne voudrait pas qu'un propriétaire foncier ultérieur puisse simplement en modifier les conditions et contrarier l'objectif de la servitude. Il est important de noter que si le propriétaire foncier a tiré un avantage fiscal pour la mise en place de la servitude de conservation, annuler la servitude des années plus tard peut amener l'Agence du revenu du Canada à imposer une pénalité aux parties concernées.



Que puis-je en retirer? Y a-t-il des avantages en espèces ou des avantages fiscaux?

Un propriétaire foncier peut faire un don, donner en partie ou vendre une servitude de conservation à toute organisation caritative enregistrée comme titulaire autorisé de servitudes auprès de l'Agence du revenu du Canada. Le don d'une servitude de conservation peut donner un avantage fiscal au propriétaire foncier, mais chaque cas est différent et les règles fiscales applicables sont complexes. Si vous envisagez une servitude, vous devriez consulter un comptable.

Les propriétaires fonciers peuvent faire un don de la valeur totale d'une servitude ou d'un pourcentage de la valeur. La valeur de la servitude de conservation est calculée par la différence entre la valeur de la terre avant l'établissement de la servitude de conservation et la valeur après que celle-ci a été accordée. La détermination de la valeur de la servitude de conservation et de la donation dépend des types d'utilisation que la servitude permet sur la terre. Les avantages fiscaux liés à votre don dépendent du pourcentage de la valeur de la servitude de conservation que vous décidez de donner.

Le Programme des dons écologiques est un autre outil à la disposition des propriétaires fonciers qui offre des incitations fiscales supplémentaires à ceux qui font don de servitudes de conservation. L'un des avantages est que les bénéfices fiscaux peuvent être utilisés sur une période de dix ans plutôt que sur une seule année.

Si vous souhaitez obtenir plus d'informations sur le programme, contactez la Fondation pour la protection des sites naturels qui pourra vous fournir les détails importants sur les dons écologiques ou visitez ce site web : <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques.html>





Comment puis-je savoir si mon terrain est un bon candidat pour une servitude de conservation ?

Une organisation de conservation envisagera d'accepter la servitude de conservation à condition que la terre soit jugée "écologiquement importante" et que les conditions de la servitude soient acceptables pour les deux parties. La Fondation pour la protection des sites naturels considère les terres suivantes comme étant écologiquement importantes :

- les terres qui abritent une grande variété de communautés végétales et/ou animales indigènes à la région ;
- les terres qui abritent des populations et des habitats d'espèces rares, menacées ou en voie de disparition à l'échelle régionale, provinciale ou nationale;
- les écosystèmes uniques ou représentatifs de la région ou de la biodiversité de la province ; par exemple, les terres qui abritent des exemples exceptionnels et uniques de formes de relief, de types d'habitat ou de communautés végétales et animales.

Cela semble compliqué. La mise en place d'une servitude de conservation coûte-t-elle beaucoup?

Les servitudes de conservation peuvent souvent nécessiter des évaluations foncières, des arpentages de terrain, des services juridiques et des relevés écologiques pour créer le rapport de base. Le rapport de base est un document qui décrit minutieusement la terre à ce moment-là, ainsi que les conditions de la servitude, de sorte qu'il n'y ait aucune incertitude quant à ce qui est protégé. Les servitudes de conservation impliquent également des coûts de surveillance annuels pour l'organisation détentrice de la servitude afin de visiter la propriété et de s'assurer que les conditions de la servitude de conservation sont respectés. Les donateurs de servitudes de conservation fournissent souvent une contribution financière à un fonds d'intendance qui aide l'organisation de conservation à prendre soin de la propriété à l'avenir. Vous pouvez envisager de le faire.



D'accord. Maintenant, comment faire pour savoir si je peux utiliser une servitude de conservation pour protéger ma terre?

Un bon point de départ est avec une « liste pré-servitude » comme celle qui figure à la page 17 et 18. Une fois que vous avez rassemblé le plus d'informations possibles sur cette liste, contactez la Fondation pour la protection des sites naturels du Nouveau-Brunswick ou un autre organisme qualifié de détention de servitudes.

Et ils s'en occuperont à partir de là?

Pas exactement! La mise en place d'une servitude de conservation sur une propriété est personnelle pour chaque propriétaire foncier et exige du temps de la part de l'organisation et du propriétaire foncier. L'organisation fera une grande partie du travail, mais il s'agit d'un processus de collaboration et de partenariat entre les deux parties. Vous allez devoir parler à votre avocat et à votre comptable. Même dans des conditions idéales, ce processus prendra au minimum six mois à un an du moment où vous vous adressez à l'organisme de conservation jusqu'à la mise en place de la servitude de conservation. Les servitudes de conservation compliquées peuvent prendre encore plus de temps.



LISTE PRÉ-SERVITUDE

Si vous envisagez la possibilité d'une servitude de conservation sur votre terre, que devriez-vous faire en premier? Commencez par rassembler les informations figurant dans la liste ci-dessous. Elle vous aidera à décider si une servitude de conservation est la méthode idéale pour protéger votre terre. Elle aidera également la Fondation pour la protection des sites naturels à évaluer si votre propriété peut satisfaire aux conditions pour une telle servitude.



1 Description de la propriété

- Nom du/des propriétaire(s)
- Adresse
- Numéro de téléphone
- Numéro d'identification de la propriété
- Lieu de la propriété
- Taille de la propriété (en hectares)
- Utilisation actuelle des terres (ex. forêt, prairie, terre humide...)
- Photo(s) aérienne(s)
- Carte de la propriété (indiquant l'emplacement des caractéristiques importants, bâtiments, etc.)

2 Depuis combien de temps possédez-vous la propriété?

3 Une étude écologique a-t-elle été effectuée pour la propriété?

4 Un plan de gestion des bois a-t-il été élaboré pour la propriété?





5

Raison motivant la servitude

Pensez à long terme :

- Quelles caractéristiques la servitude protégera-t-elle?
- Comment souhaitez-vous pouvoir utiliser la propriété après la mise en place de la servitude?
- La servitude s'appliquera-t-elle à l'ensemble de la propriété? Si non, à quelles parties?

6

Importance écologique

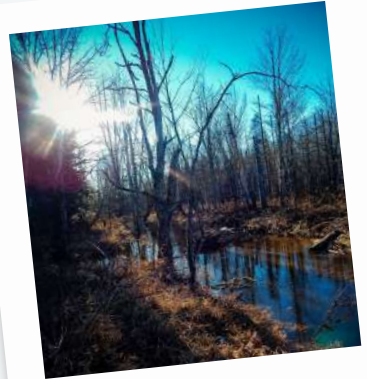
La terre contient-elle:

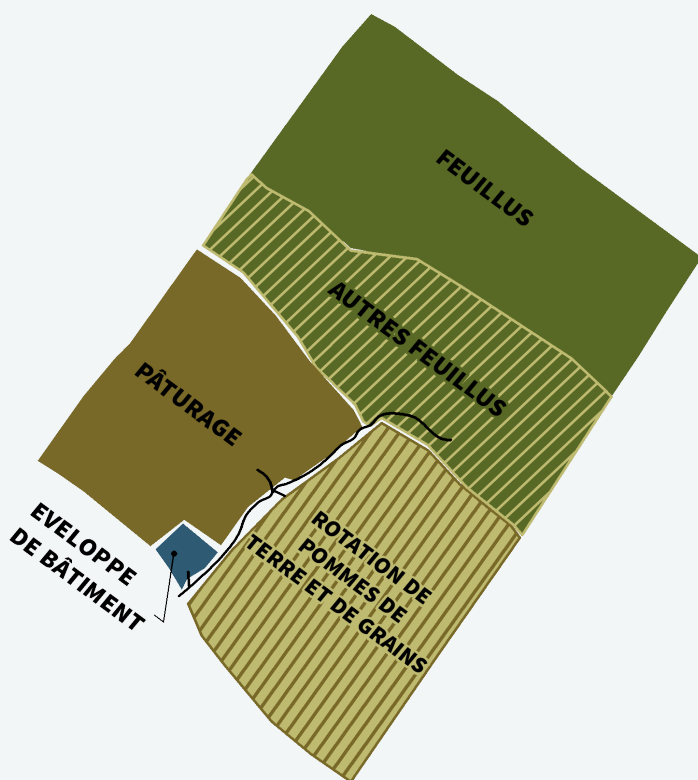
- Un habitat qui abrite une diversité exceptionnellement élevée d'espèces végétales et/ou animales (précisez quelle plantes/animaux);
- Un habitat qui abrite des populations et des habitats d'espèces rares, menacées ou en voie de disparition (si oui, précisez quelles espèces);
- Des écosystèmes uniques ou représentatifs - ce sont des terres qui comprennent des exemples exceptionnels d'un type d'habitat ou d'une espèce et/ou des associations et/ou des habitats de plantes et d'animaux véritablement uniques (décrivez).



SERVITUDE 1 : LA FERME DE FRED

Fred possède une ferme de 100 hectares appartenant à sa famille depuis des générations. Fred est octogénaire et n'exploite plus activement la terre. Un voisin fait paître une partie des champs et un autre voisin loue 25 hectares des meilleures terres agricoles pour y faire la rotation des pommes de terre et des grains. Fred s'occupe toujours des bois, qui comprennent environ 40 hectares de bons anciens feuillus - ils n'ont jamais été coupés, sauf pour retirer quelques cordes de bois chaque année. Fred n'a pas d'enfants, mais il veut laisser la propriété à un neveu pour qu'elle reste dans la famille. Le neveu vit dans une autre province et Fred craint qu'il ne se préoccupera pas des bois et les vendra pour les droits de coupe. Fred veut également être certain que les voisins qui s'occupent des champs pourront continuer à l'utiliser. La servitude de conservation qu'il a accordée sur la propriété protège les bois et permet à ces utilisations de se poursuivre.

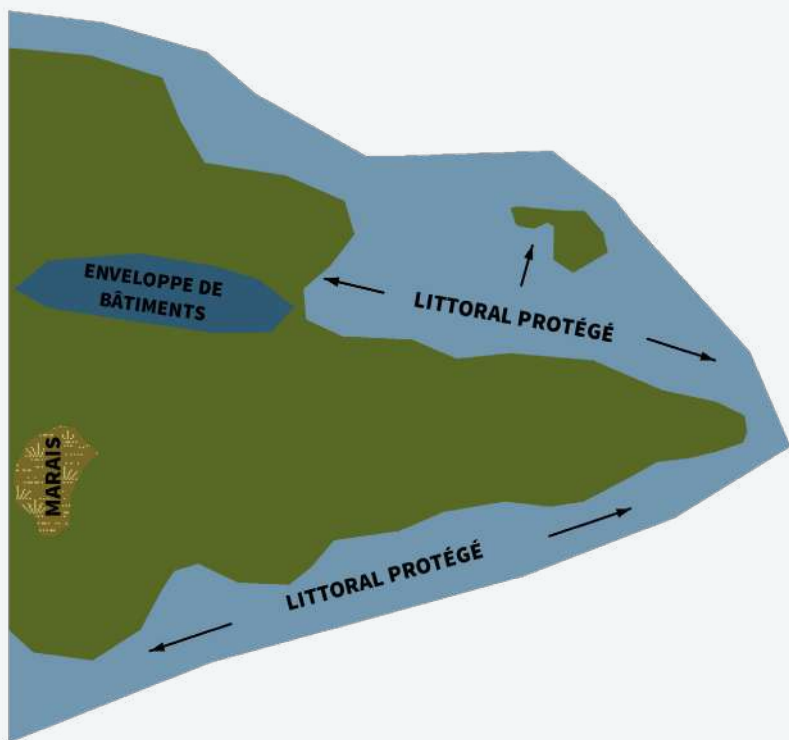




La servitude de conservation permet aux terres déjà exploitées de continuer à être utilisées à ces fins. Elle définit la zone autour de la maison de Fred et de la ferme comme une « enveloppe de bâtiment » dans laquelle la construction à des fins résidentielles et agricoles est autorisée. Elle définit également la zone boisée et stipule qu'elle doit rester une zone boisée mature, avec des niveaux maximums de récolte annuelle autorisés qui ne sont pas supérieurs à ceux que Fred a maintenus. Le travail dans les bois est limité à la coupe sélective d'un seul arbre.

SERVITUDE 2 : LA PROPRIÉTÉ CÔTIÈRE DE CAROLE ET STEVE

Carole et Steve ont hérité d'une propriété familiale sur la côte il y a plusieurs années. Les 100 hectares de terrain sont situés sur une pointe qui fait saillie dans la baie et comprennent près de deux kilomètres de littoral et une petite île boisée près de la côte. La propriété comprend une maison où ils ont commencé à passer leurs étés, profitant des paysages et des possibilités d'aller faire du kayak de mer. L'année passée, avec l'aide de la Fondation pour la protection des sites naturels, ils ont conçu une servitude afin de garantir que les caractéristiques de la propriété qu'ils appréciaient y restent pour toujours.





La servitude de conservation de Carole et Steve est destinée à protéger le littoral et l'île au large de toute interférence humaine. Elle définit une « enveloppe de bâtiment » qui inclut la maison actuelle et laisse une certaine marge de manœuvre pour les futurs bâtiments. Elle protège les paysages de la côte tant de « l'enveloppe de bâtiment » que de l'eau. Elle protège également un petit marais d'eau douce intérieur.

SERVITUDE 3: BOIS DE HARVEY



Harvey possède et exploite 400 hectares de bois, bien qu'il ne réside pas sur la propriété. Il a mis en place un plan de gestion de la forêt qui indique les traitements préférés pour les différents peuplements au sein du boisé afin de produire des revenus et d'améliorer les peuplements. Le boisé comprend une crête de feuillus, des épicéas-sapins matures, des bois mixtes de seconde venue, des cèdres matures, ainsi que plusieurs sources et petits ruisseaux, dont certains ne coulent qu'en saison humide. Au sein du boisé, il existe une demi-douzaine de zones où la diversité des espèces de sous-bois est

exceptionnellement élevée et où l'on trouve des plantes rares. Ces zones écosensibles couvrent moins de 20 hectares, mais sont dispersées sur l'ensemble de la propriété. Harvey n'a jamais utilisé la coupe à blanc à grande échelle comme outil de gestion, bien que le plan de gestion comprenne de petites coupes pour l'amélioration du peuplement. Des négociations avec un organisme de conservation ont abouti à une servitude de conservation pour l'ensemble de la propriété, dont le plan de gestion lui-même fait partie des conditions, protégeant les zones sensibles et garantissant également que la propriété puisse continuer à être un boisé de travail durable et bien géré.



La servitude de conservation négociée par Harvey avec la Fondation pour la protection des sites naturels du Nouveau-Brunswick s'applique à l'ensemble de la propriété. Elle intègre le plan de gestion, qui comprend quelques coupes de parcelles pour l'amélioration du peuplement dans la forêt mixte de seconde venue et des coupes sélectives ailleurs. La servitude de conservation identifie chacune des zones écosensibles et les protège complètement





RÉSERVE NATURELLE CLARK GREGORY
NOUVEAU-BRUNSWICK





RÉSERVE NATURELLE DU RÉCIF DE BELDING
NOUVEAU-BRUNSWICK

WWW.NATURETRUST.NB.CA

PAGE 2; 3; EN BAS, À DROITE DE LA PAGE 16; PAGE 25; LA COUVERTURE AR-
RIÈRE: Justin Dutcher
EN BAS, À GAUCHE DE LA PAGE 13: Jessica Bradford
EN HAUT, À DROITE DE LA PAGE 8; LA PAGE 23 : A. K. MacLean
PAGE 18; PAGE 22 EN HAUT, À GAUCHE : Richelle Martin
EN HAUT, À GAUCHE DE LA PAGE 11 : Jillian Hudgins
EN BAS, À GAUCHE DE LA PAGE 16 : M. McGarrigle
PAGE 13; EN BAS, À DROITE DE LA PAGE 14 : N. El-Khoury



978-0-9683698-9-0