



☐ politique ☐ directive ☒ norme ☐ méthode

☐ corporative ☒ sectorielle

titre Obtention de droits de passage en vue de l'implantation d'une ligne de distribution d'Hydro-Québec sur une propriété privée		numéro E.51-01
unités intéressées Toutes les unités de la vice-présidence – Réseau		page 1 de 9
préparé par (unité administrative) Droits et ententes		révision 1996/09
approbation ☐ conseil d'administration ☐ président du conseil et chef de la direction ☐ président et chef de l'exploitation ☐ cadre relevant p.-d.g. ☐ vice-président		en vigueur le 2005/12
scellé par		recommandé par Gilles Marché
signature Jean Bouchard, directeur Planification du réseau		date 2005-12-12
validé par Jacques Lapierre		date 2005-12-16

SOMMAIRE

	Titre	Page
1	OBJET	3
2	DOMAINE D'APPLICATION	3
3	PORTÉE	3
4	ENCADREMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR.....	3
5	DÉFINITIONS.....	4
6	PRINCIPES DIRECTEURS.....	5
7	GESTION DE RISQUES	5
7.1	Planification reliée aux risques et mesures d'atténuation	5
7.2	Identification et évaluation des risques.....	5
8	DISPOSITIONS LÉGALES	6
8.1	Contrat de servitude	6
8.2	Permis	6

SOMMAIRE (suite)

	Titre	Page
9	OBTENTION DES DROITS DE PASSAGE	6
9.1	Demande d'acquisition d'une servitude	6
9.2	Droits de passage à bénéfice commun.....	7
9.3	Négociation de gré à gré.....	7
9.4	Indemnité	7
9.4.1	Contrat de servitude.....	7
9.4.2	Permis	7
9.5	Modification du contrat de servitude.....	7
9.6	Début des travaux	8
10	RESPONSABLE DE L'IMPLANTATION.....	8
11	RESPONSABLES DE L'APPLICATION.....	8
	ANNEXE - Application de la norme dans les situations à risques en l'absence de servitude	9

1 OBJET

La présente norme a pour objet d'établir les règles selon lesquelles Hydro-Québec peut acquérir au moindre coût des servitudes lors de l'implantation de ses lignes de distribution aériennes et souterraines sur une propriété privée.

2 DOMAINE D'APPLICATION

Elle s'applique lorsque les dispositions légales en matière de droits de passage et le Règlement sur les conditions de fourniture de l'électricité découlant de la Loi sur Hydro-Québec, sont inopérants.

L'utilisation de toute parcelle de propriété privée pour implanter une ligne de distribution, mais non desservie par celle-ci, est assujettie à la présente norme.

3 PORTÉE

Elle s'adresse aux gestionnaires et aux responsables de projets devant identifier et évaluer les risques associés aux actifs et aux opérations nécessaires à l'implantation des lignes de distribution.

Elle s'adresse également au gestionnaire et au personnel de l'activité propriétés immobilières devant appliquer les règles concernant les dispositions légales à prendre pour obtenir les servitudes requises.

4 ENCADREMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR

Elle découle des directives d'Hydro-Québec suivantes:

- DIR-29, *Gestion intégrée des risques* ;
- DIR-10, *Actifs immobiliers*.

Certains principes tirés de ces encadrements sont enchâssés à l'article 7 de la présente norme.

5 DÉFINITIONS

Contrat : Accord de volonté entre une ou plusieurs personnes et Hydro-Québec, ayant pour objet l'établissement d'une servitude.

Gestion de risques : Identification et évaluation des risques et gérance de ces risques par des mesures de prévention, de protection, de sécurité et de transfert de risques.

Ligne (de distribution) : Ensemble des supports, conducteurs, ouvrages civils et équipements électriques requis pour la distribution en moyenne et basse tension, jusqu'au point de raccordement des installations électriques à alimenter.

Permis : Autorisation écrite du propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble en faveur d'Hydro-Québec pour l'installation d'une ou de plusieurs lignes électriques sur sa propriété.

Le permis ne donne pas des droits réels de servitude et il peut être révoqué en tout temps par le propriétaire actuel ou subséquent. Il n'engage en rien le propriétaire éventuel. Ainsi, il s'annule à la première mutation de propriété du fonds ayant fait l'objet d'un permis.

Réseau (de distribution) : Ensemble des installations destinées à la distribution d'électricité à partir de la sortie des postes de transformation, y compris les lignes de distribution à des tensions de moins de 44 kV ainsi que tout l'appareillage situé entre ces lignes et les points de raccordement aux installations des consommateurs, et, dans le cas des réseaux autonomes de distribution d'électricité, l'ensemble des ouvrages, des machines, de l'appareillage et des installations servant à produire, transporter et distribuer l'électricité.

Risques : Probabilité de subir des dommages et/ou des pertes pouvant avoir des conséquences sur les actifs et/ou sur les activités de l'entreprise et probabilité de causer des dommages aux tiers, en vertu de sa responsabilité légale envers ces derniers.

Servitude : Contrat reçu devant un notaire en vertu duquel Hydro-Québec acquiert des droits réels et perpétuels d'ériger, de faire la maintenance et d'exploiter une ligne électrique de distribution sur un fonds.

Ces droits sont inscrits aux registres des Bureaux de la publicité des droits concernés.

6 PRINCIPES DIRECTEURS

La présente norme s'appuie sur les principes suivants:

- Hydro-Québec protège l'investissement relié aux installations stratégiques de son réseau contre les recours des tiers ;
- Hydro-Québec n'acquiert que les biens et droits requis pour ses besoins ;
- L'acquisition d'un droit de passage pour implanter les installations d'une ligne de distribution fait l'objet d'un contrat de servitude ;
- Le gestionnaire doit recourir aux services de ressources qualifiées dans le domaine de l'immobilier pour faire établir la juste valeur marchande des actifs immobiliers à acquérir et ce, afin d'assurer la transparence et l'intégrité des transactions immobilières.

7 GESTION DE RISQUES

7.1 Planification reliée aux risques et mesures d'atténuation

Certaines situations où les éléments d'une ligne ne sont pas protégés par une servitude constituent pour l'entreprise des situations à risques.

Les gestionnaires et les responsables de projets doivent, lors de la planification des travaux de construction, prévoir l'acquisition de servitudes dans les situations prévues en annexe.

7.2 Identification et évaluation des risques

Les gestionnaires et les responsables de projets doivent procéder à l'identification et à l'évaluation des risques associés à l'absence de servitude lors de l'implantation d'une ligne de distribution sur une propriété privée. Ils doivent prendre les dispositions légales et les mesures d'atténuation prévues en annexe, en tenant compte des éléments suivants :

- la justification économique des coûts reliés à un déplacement potentiel d'une ligne de distribution suite à un recours juridique d'un tiers ;
- l'impact du déplacement d'une ligne non protégée par une servitude sur l'indice de continuité de service ;
- les obligations contractuelles de l'entreprise.

8 DISPOSITIONS LÉGALES

Les principales dispositions retenues par l'entreprise pour se protéger contre le recours des tiers sont :

- la signature d'un contrat de servitude ;
- l'obtention d'un permis.

Ces dispositions doivent donc précéder la construction d'une ligne sur une propriété privée.

8.1 Contrat de servitude

Le gestionnaire et le personnel responsable de projets ou de l'activité propriétés immobilières doivent obtenir du propriétaire ou de son représentant autorisé un consentement écrit (Option de servitude).

Ce consentement écrit permettra à Hydro-Québec de conclure avec le propriétaire un contrat de servitude notarié lui attribuant les droits réels de servitude.

8.2 Permis

Après avoir considéré les situations à risques, l'entreprise peut exiger un permis signé par le propriétaire afin d'installer et d'exploiter légalement une ligne sur une propriété privée. Cette disposition doit précéder la construction d'une ligne sur une propriété privée *n'ayant pu faire l'objet d'un contrat de servitude*.

~~Ce consentement écrit, préalable à l'installation d'une ligne, doit être confirmé par la signature d'un permis.~~ (Modifications du 18 avril 2006)

9 OBTENTION DES DROITS DE PASSAGE

Lorsque Hydro-Québec doit utiliser une parcelle de propriété privée pour implanter une ligne de distribution et qu'elle a pris en compte les situations à risques associées à l'absence de servitude, elle doit prendre les dispositions légales nécessaires pour se protéger contre le recours des tiers, tout en respectant les dispositions du Code civil du Québec reliées à la nature et à l'étendue du droit de propriété.

9.1 Demande d'acquisition d'une servitude

La demande d'acquisition d'une servitude doit comporter un plan de localisation du projet de la ligne de distribution, incluant les limites des propriétés, rues, lots, cadastres, ainsi que l'emplacement et la largeur de l'emprise désignée par le projeteur de la ligne.

9.2 Droits de passage à bénéfice commun

Lorsque la propriété faisant l'objet d'un contrat de servitude ou d'un permis est située dans un territoire où un contrat d'usage en commun est en vigueur, les droits accordés doivent s'étendre aux compagnies de téléphone et de télécommunications.

9.3 Négociation de gré à gré

L'obtention des droits de passage doit se faire par une négociation de gré à gré avec le propriétaire ou avec son représentant dûment autorisé.

Les principaux formulaires à compléter sont approuvés par Affaires juridiques. Ces formulaires doivent être utilisés par le personnel devant obtenir les droits requis pour l'implantation et l'exploitation d'une ligne de distribution.

9.4 Indemnité

9.4.1 Contrat de servitude

En règle générale, Hydro-Québec ne verse aucune indemnité pour obtenir un contrat de servitude. Toutefois, quand il est avantageux sur le plan économique ou commercial de verser une indemnité, Hydro-Québec négocie de gré à gré la juste valeur réelle des droits à acquérir.

L'entreprise négocie également la valeur des dommages causés par le passage de la ligne sur une parcelle de propriété privée non desservie par cette ligne. Ces valeurs doivent être fixées par un agent de propriétés immobilières quand l'indemnité est inférieure à 5000 \$ ou par un évaluateur agréé quand l'indemnité est supérieure à 5000 \$. Dans certains cas, l'indemnité peut contenir une gratification accordée au propriétaire afin de conclure une transaction profitable pour l'entreprise.

9.4.2 Permis

L'entreprise ne doit verser aucune indemnité pour obtenir un permis.

9.5 Modification d'un contrat de servitude

Toute modification au contrat de servitude telle que le retrait ou l'ajout de droits réels doit être approuvée par la direction Expertise et support technique et, au besoin, par Affaires juridiques.

9.6 Début des travaux

L'implantation d'une ligne de distribution sur une propriété privée doit faire l'objet d'un contrat de servitude avant la construction de la ligne. Cependant, la construction peut débuter lorsque l'Option de servitude a été signée.

10 RESPONSABLE DE L'IMPLANTATION

Le directeur Planification du réseau est responsable de l'implantation de la présente norme.

11 RESPONSABLES DE L'APPLICATION

Le directeur Projets et services est responsable de l'application de la présente norme.

ANNEXE

Application de la norme dans des situations à risques en l'absence de servitude

Situations à risques sur des terrains privés ¹	Mesure d'atténuation à prendre
Ligne à la <u>sortie d'un poste</u> de distribution	Signature d'un contrat de servitude
Ligne de distribution aérienne passant sur une <u>propriété non desservie</u> par cette ligne de distribution	Signature d'un contrat de servitude
Ligne de distribution <u>souterraine</u>	Signature d'un contrat de servitude
Ligne de distribution dans la <u>limite latérale</u> d'un immeuble	Signature d'un contrat de servitude
<u>Installation critique</u> ² pour la performance du réseau	Signature d'un contrat de servitude
Poteaux d'une ligne de distribution traversant un <u>plan d'eau</u> et situés sur des lots riverains	Signature d'un contrat de servitude
Droits de déboisement et d'élitage requis pour <u>éviter des réclamations</u> récurrentes de tiers	Signature d'un contrat de servitude
<u>Autres situations</u> que celles énumérées ci-dessus	Selon le résultat de l'évaluation des risques, signer un contrat de servitude ou obtenir un permis ³

¹ Liste non exhaustive

² Exemples : transformateurs dans un poteau, réseau robuste, etc.

³ L'évaluation des risques doit être effectuée en tenant compte des éléments énumérés au paragraphe 7.2 de la norme.

