

La vente de propriétés et la *Loi sur le drainage*

T. Brook, ing., et B. Mayes

INTRODUCTION

Les drains construits en vertu de la *Loi sur le drainage* (1990) sont souvent négligés au moment de la vente d'une propriété. Bien qu'ils ne soient pas inscrits sur le titre de propriété, les drains peuvent imposer des restrictions financières et physiques. Les nouveaux propriétaires ignorent souvent la présence d'un drain affectant leur propriété parce que celle-ci ne leur a pas été divulguée au moment de la vente.

Cette fiche technique aidera les acheteurs éventuels et leurs agents immobiliers à comprendre les enjeux liés aux drains construits en vertu de la *Loi sur le drainage* (la Loi) et à obtenir de l'information à cet égard avant de faire une offre d'achat (figure 1).

CONTEXTE

La Loi et celles qui l'ont précédée existent en Ontario depuis plus de 100 ans, et il est courant que des propriétés soient affectées par la présence de drains dans la province. Ces drains se trouvent surtout, depuis longtemps, dans les régions agricoles rurales de la province, mais les milieux urbains en comptent aussi. À mesure que ceux-ci s'étendent, l'utilisation de la Loi et son incidence sur ces agglomérations deviennent plus courantes. Les drains servent de sortie de drainage légale pour l'eau provenant de propriétés privées et publiques.

Les drains sont établis par des arrêtés municipaux en vertu de la Loi. Ces arrêtés prévoient la production d'un rapport incluant des éléments de conception technique, des plans, des spécifications et des barèmes d'évaluation. Les barèmes d'évaluation attribuent une part des coûts de construction, d'entretien futur et de réparation à chaque propriété. Les renseignements contenus dans le rapport de l'ingénieur ne peuvent être modifiés sans un nouveau rapport autorisé par le conseil.



Figure 1. Une propriété rurale à vendre avec un drain situé sur son terrain

Les drains relèvent de la responsabilité de la municipalité locale, mais un système « utilisateur-payeur » s'applique, contrairement aux égouts pluviaux municipaux ou aux fossés en bordure des routes. Les coûts sont imputés au propriétaire foncier en fonction du rapport d'ingénieur.

ÉVALUATION ET VENTE DE PROPRIÉTÉS

Les politiques municipales déterminent comment les redevances de drainage sont perçues auprès des propriétaires fonciers. Les évaluations sont établies une fois le travail terminé, et les factures ne peuvent être soumises l'année même. Les coûts des projets de drainage, imposés sur une propriété, peuvent être facturés ou ajoutés à titre de frais spéciaux sur la facture d'impôt foncier. Ces frais sont appliqués à la propriété au moment de la facturation, et il incombe au propriétaire actuel de les payer. Les évaluations relatives aux drains ont le statut de privilège prioritaire en vertu de la [Loi de 2001 sur les municipalités](#); en d'autres termes, elles sont réputées constituer des impôts et, si elles sont impayées, peuvent être ajoutées au rôle d'imposition.

PROPRIÉTAIRES FONCIERS ÉVENTUELS

Avant la vente, les propriétaires éventuels et les agents immobiliers sont encouragés à communiquer avec la municipalité locale pour déterminer si un drain affecte une propriété ou si une évaluation s'applique. Sur demande, la plupart des municipalités fourniront une confirmation écrite si la propriété est affectée par un drain ou une évaluation. Lorsqu'elle en a connaissance, la municipalité peut également divulguer toute information relative à des projets pour lesquels des évaluations au titre de la [Loi sur le drainage](#) s'appliqueraient. De plus, elle peut fournir de l'information sur d'autres types de systèmes de drainage affectant une propriété, comme les [drains sous entente mutuelle](#), les [drains sous adjudication](#) ou le [Programme de prêts pour le drainage au moyen de tuyaux](#).

LE SAVIEZ-VOUS?

Si un propriétaire dépose une pétition pour un nouveau drain, puis vend la propriété à un autre propriétaire, sa signature continue de lier la propriété (et les nouveaux propriétaires) aux fins de la pétition en vertu du processus que prévoit la [Loi sur le drainage](#).

SUBVENTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Les propriétés agricoles peuvent être admissibles à une subvention pour une évaluation en vertu de la [Loi sur le drainage](#), y compris en ce qui a trait à des travaux d'entretien et de réparation futurs. Les propriétaires fonciers sont responsables de l'enregistrement et de la mise à jour de leur taux d'imposition par catégorie de biens-fonds agricoles. Le [Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles](#) est administré par Agricorp. Il incombe à la municipalité de demander toute subvention pour le compte de biens-fonds agricoles admissibles.

USAGE D'UNE PROPRIÉTÉ ET DRAINS

Lorsqu'un drain est situé sur une propriété, certaines conditions sont imposées, soit :

- le droit d'accès ou d'entrée;
- l'interdiction d'endommager ou d'obstruer un drain.

Droit d'accès

Le règlement municipal en vertu duquel un rapport d'ingénieur est adopté établit un droit d'accès semblable à une servitude, mais non inscrit sur le titre de propriété. La municipalité a la responsabilité d'entretenir et de réparer les drains. Le directeur des installations de drainage et l'entrepreneur autorisé par la municipalité peuvent pénétrer sur un terrain pour inspecter un drain et mener à bien le travail nécessaire (figure 2).



Figure 2. Un drain faisant l'objet d'un entretien

Interdiction d'endommager ou d'obstruer un drain

L'endommagement ou l'obstruction d'un drain, de la zone de travail le long d'un drain (couloir de travail) ou de la zone définie pour l'accès au drain constitue une infraction en vertu de la Loi. Les propriétaires qui souhaitent planter des arbres ou des arbustes le long d'un drain doivent communiquer avec le directeur local des installations de drainage. Ils ne doivent pas construire de structures ou entreposer de l'équipement ou des débris à proximité d'un drain. Si un propriétaire endommage ou obstrue un drain ou le couloir de travail, il peut lui être ordonné de remettre en état le drain ou de retirer l'obstruction et de payer des frais si la municipalité est tenue d'effectuer le travail. De plus, il peut être passible d'amendes.

RESSOURCES

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les drains construits en vertu de la *Loi sur le drainage* dans votre municipalité, communiquez avec le [directeur local des installations de drainage](#) ou le greffier municipal.

Vous trouverez des ressources supplémentaires concernant la *Loi sur le drainage*, d'autres dispositions législatives sur le drainage en Ontario ou des problèmes de drainage privés sur la page [Drainage agricole](#) sur le site Web du MAAAO.

Cette fiche a été rédigée par Tim Brook, ing., coordonnateur en matière de drainage, MAAAO, et Bill Mayes, directeur des installations de drainage, comté de Norfolk. Elle a été revue par Andy Kester, analyste et inspecteur en matière de drainage, MAAAO.

Publié par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de l'Agroentreprise

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2025

ISSN 1198-7138

Also available in English (Factsheet 25-003)

Centre d'information agricole :

1 877 424-1300

1 855 696-2811 (ATS)

Courriel : ag.info.omafa@ontario.ca

ontario.ca/maao

Le présent guide est publié à titre informatif seulement. La province de l'Ontario, représentée par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de l'Agroentreprise (MAAAO), ne fait aucune garantie expresse ou tacite en lien avec l'utilisation de ce guide, à savoir son contenu ainsi que tout lien menant à des sources ou des sites de tiers et tout contenu de ces sources et sites, ce qui comprend, sans limitation, les garanties d'absence de contrefaçon ou d'adaptation à un usage particulier.