
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1^{er} décembre 2017

Connaître la loi sur le patrimoine culturel au moment de l'achat d'un immeuble

Depuis son entrée en vigueur en octobre 2012, la *Loi sur le patrimoine culturel*¹ élargit considérablement le pouvoir des municipalités dans la citation et la protection d'un bien patrimonial et s'étend désormais à l'intérieur des immeubles.

Pour le propriétaire de l'immeuble, les conséquences d'une citation comme patrimoine culturel sont très importants et peuvent restreindre énormément son droit de propriétaire. En vertu de la loi, le propriétaire devra donner un préavis ou obtenir l'autorisation de la municipalité avant de poser certains actes² sur l'immeuble cité tels que :

- ériger une nouvelle construction;
- modifier l'aménagement et l'implantation d'un immeuble, le réparer ou en modifier de quelque façon l'apparence extérieure;
- procéder, même à l'intérieur d'un bâtiment, à l'excavation du sol, sauf dans certains cas;
- faire un nouvel affichage ou modifier, remplacer ou démolir une enseigne ou un panneau-réclame.

Le défaut de respecter ces exigences légales est durement sanctionné par des amendes qui varient de 2000\$ à 1 140000\$ et/ou des poursuites devant la Cour supérieure pour faire cesser les travaux entrepris sans autorisation requise et faire exécuter les travaux nécessaires à la préservation de la valeur patrimoniale aux frais du propriétaire des lieux. La loi sanctionne même toute personne qui aide ou amène une autre personne à commettre l'infraction³.

¹2011, ch. 21

²Articles 136-138

³ Articles 186 et ss.

L'acheteur prudent et diligent a différentes possibilités de constater la désignation patrimoniale de l'immeuble qu'il entend acquérir : la publication au registre foncier, la dénonciation par les vendeurs (dans le cadre de l'achat avec courtier immobilier, la mention est obligatoire dans les formulaires utilisés pour la promesse d'achat), la vérification avec la municipalité...

Il est donc important au moment de l'achat d'une propriété de vérifier qu'on n'a pas affaire à un immeuble cité en tout ou partie patrimoine culturel et si oui, que toutes les autorisations ont été acquises des autorités avant la transaction.

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.