

[Accueil](#) / [Archives des Chronique](#) / La Loi sur l'expropriation et la Loi sur le patrimoine culturel sont-elles conciliables?

## Chronique

### La Loi sur l'expropriation et la Loi sur le patrimoine culturel sont-elles conciliables?

[Morency, société d'avocats](#) | Vendredi, 27 mai 2016

Par M<sup>e</sup> Philippe Asselin, avocat en droit municipal, au sein du cabinet [Morency, Société d'avocats](#)

Une municipalité peut-elle imposer un avis de réserve pour fins publiques sur un immeuble classé comme bien patrimonial au sens de la Loi sur le patrimoine culturel (ci-après : LPC)?

Cette question a été abordée par la Cour supérieure et la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Entreprises Davidson inc. c. Cap-Santé*<sup>1</sup>.

#### Le contexte

À l'automne 2014, la Ville de Cap-Santé (ci-après : la Ville)<sup>2</sup> adopte une résolution afin d'imposer sur certains lots une réserve pour fins publiques dans le but de créer un « parc régional » qui, dans les faits, s'avère plutôt être un parc intermunicipal. Parmi les lots identifiés par la Ville, se trouve un immeuble qui est un bien culturel classé en raison de son intérêt historique et archéologique. Le site comprend notamment un ancien manoir seigneurial construit au milieu du 18<sup>e</sup> siècle.

Dans le cadre des études réalisées pour la création du parc, l'immeuble a été sélectionné afin d'être intégré à un circuit historique et afin de le mettre en valeur.

Cependant, puisque la Ville est encore à étudier les diverses possibilités dans le cadre de la création éventuelle du parc et qu'elle ne connaît pas encore l'ampleur financière du projet, celle-ci décide de ne pas procéder immédiatement à l'expropriation des lots visés et choisie plutôt d'imposer une réserve pour fins publiques afin d'éviter des investissements de la part des propriétaires, lesquels auraient pu augmenter la valeur des immeubles et, ultimement, les coûts éventuels de leur acquisition.

Suite à l'imposition de l'avis de réserve pour fins publiques sur leur immeuble patrimonial, les propriétaires contestent la légalité de celui-ci devant la Cour supérieure.

Ces derniers procédant toutefois à la vente de leur immeuble dans l'intervalle, l'acheteur (ci-après : Davidson) reprend l'instance afin de maintenir la contestation de l'avis d'imposition de réserve de la Ville.

## **La Loi sur le patrimoine culturel a-t-elle préséance sur la Loi sur l'expropriation?**

Parmi les nombreux motifs invoqués par Davidson devant la Cour supérieure afin de contester la légalité de l'avis d'imposition de réserve de la Ville, un de ceux-ci est à l'effet que cette dernière ne pouvait utiliser les dispositions de la Loi sur l'expropriation (ci-après : LE) afin d'imposer une réserve pour fins publiques à l'encontre de bien classé en vertu de la LPC, puisque cette dernière aurait préséance sur la première.

Davidson tire cet argument de l'article 4 de la LPC qui prévoit que certaines dispositions de cette loi s'appliquent, malgré toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale.

Or, dans sa décision, la Cour supérieure est plutôt d'avis que la question est de vérifier si la LE, d'où la Ville tirait son pouvoir d'adresser un avis de réserve pour fins publiques, est conciliable avec les dispositions de la LPC.

Analysant les différentes dispositions législatives pertinentes, la Cour supérieure opine que la LE et la LPC peuvent facilement cohabiter.

Dans un premier temps, la Cour souligne que le législateur a prévu, à l'article 77.1 de la LE, que le gouvernement ou un de ses ministres, incluant évidemment le ministre de la Culture, pouvait acquérir le bénéfice d'une réserve pour fins publiques ou même exproprier le bien visé par une telle réserve. Ainsi, le gouvernement conserve ses droits et peut donc faire obstacle de façon générale à la réserve publiée par la Ville.

Par ailleurs, la Cour considère que l'article 571 de la Loi sur les cités et villes (ci-après : LCV), qui énumère les biens qui ne peuvent être expropriés sans l'autorisation du gouvernement, ne fait aucunement mention d'un bien classé suivant la LPC.

Toujours selon la Cour, la LPC n'exclut pas l'intervention du pouvoir municipal quant à l'imposition d'une réserve pour fins publiques à l'encontre d'un bien classé. Tout au plus, la seule limitation à l'égard d'une municipalité est contenue à l'article 172 de la LPC qui empêche une municipalité de citer un immeuble qui possède déjà le statut d'immeuble patrimonial.

Davidson ayant été déboutée, elle sollicite alors la permission d'appeler du jugement rendu par la Cour supérieure. La Cour d'appel a donc eu à vérifier si les motifs d'appel invoqués avaient des chances raisonnables de succès.

Pour la Cour d'appel, la Ville pouvait publier un avis de réserve, et ce, même s'il s'agissait d'un immeuble patrimonial. Toujours selon la Cour d'appel, la LE et la LPC sont des lois conciliables.

## **Conclusion**

Cette affaire est intéressante en ce qu'aucune décision sur cette question n'avait été rendue auparavant par les tribunaux.

D'autres lois que la LPC prévoient également la conservation, la protection et la préservation de certains immeubles qui n'appartiennent pas à l'État. Les propriétaires de ces immeubles, faisant partie du domaine privé, sont alors soumis au respect de certaines obligations.

En ce sens, une analogie avec l'affaire *Entreprises Davidson inc. c. Cap-Santé* pourra très certainement être faite, puisqu'il a été décidé qu'une municipalité pouvait utiliser les pouvoirs prévus à la LE sur un immeuble faisant l'objet de protections particulières reconnues par le législateur.

Évidemment, cette analogie s'appliquera dans la mesure où il sera démontré que le propriétaire peut respecter les restrictions imposées par un avis de réserve pour fins publiques sans contrevenir aux obligations imposées par cette loi particulière.

---

<sup>1</sup> Entreprises Davidson inc. c. Cap-Santé (Municipalité de), 2016 QCCS 999, requête pour permission d'appeler rejetée, 2016 QCCA 703.

<sup>2</sup> Le jugement désigne Cap-Santé comme une municipalité mais la désignation qui devrait être utilisée est celle de « Ville de Cap-Santé ».

## Chronique



Aménagement et urbanisme [La Loi sur l'expropriation et la Loi sur le patrimoine culturel sont-elles conciliables?](#)

Par M<sup>e</sup> Philippe Asselin, avocat en droit municipal, au sein du cabinet [Morency, Société d'avocats](#)

Une municipalité peut-elle imposer un avis de réserve pour fins publiques sur un immeuble classé comme bien patrimonial au sens de la Loi sur le patrimoine culturel (ci-après : LPC)?