

# Exemple d'entente de servitude de conservation du patrimoine en vertu de l'article 37 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*

## CORPORATION DE LA VILLE DE LONDON

CONTRAT passé le \_\_\_\_ [jour de] \_\_\_\_\_ [mois], 20\_\_\_\_  
entre \_\_\_\_\_ (le « propriétaire ») et la \_\_\_\_\_ [nom de la municipalité] (la « municipalité »).

### ATTENDU QUE :

Le propriétaire est le propriétaire inscrit de terrains et bâtiments situés dans la [nom de la municipalité] du comté de Middlesex et de la province de l'Ontario (appelé le « bien-fonds »), sis à \_\_\_\_\_ et se composant du Plan \_\_\_\_\_ Parcelle \_\_\_\_\_, Plan de renvoi \_\_\_\_\_ Parcelles \_\_\_\_\_, dans la [nom de la municipalité] du comté de Middlesex; la maison sise actuellement sur ledit bien fait l'objet de la présente entente et sera appelée ci-après le « bâtiment ».

L'un des objectifs de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, L.R.O. 1990, chap. O.18 est de favoriser, d'encourager et de faciliter la conservation, la protection et la préservation du patrimoine de l'Ontario;

En vertu du par. 37(1) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, la municipalité peut, par règlement municipal, prévoir la constitution de servitudes ou la conclusion d'engagements avec les propriétaires de biens immeubles, ou des droits qui s'y rattachent, dans le but de conserver des biens qui ont une valeur ou un caractère historique ou architectural;

En vertu des par. 37(3) et (4) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, les servitudes constituées ou les engagements conclus par la municipalité, s'ils sont enregistrés sur les biens immeubles visés au bureau d'enregistrement immobilier approprié, y sont rattachés et peuvent, qu'ils soient de nature négative ou positive, être opposables par la municipalité ou ses représentants aux propriétaires ou aux propriétaires subséquents de ces biens immeubles, même si la municipalité n'est propriétaire d'aucun bien-fonds qui puisse être desservi par cette servitude ou profiter de cet engagement;

Le propriétaire et la municipalité souhaitent conserver au bâtiment son caractère et son état naturels, architecturaux, esthétiques et pittoresques.

Certains éléments extérieurs et intérieurs du bâtiment contribuant à sa valeur historique et architecturale, comme illustré ou décrit dans l'Annexe « A » de la présente qui en fait partie intégrante, sont particulièrement importants et méritent d'être conservés;

Pour ce faire, le propriétaire et la municipalité souhaitent conclure la présente entente de servitude (l'« entente »).

**EN FOI DE QUOI IL EST CONVENU QUE** eu égard à la somme de deux (2,00 \$) dollars de monnaie ayant cours légal au Canada, payée par la municipalité au propriétaire (qui en accuse ici réception), et eu égard à d'autres causes valables, ainsi qu'à l'octroi de servitudes dans la présente et eu égard aux engagements et restrictions prévus ci-après, le propriétaire et la municipalité acceptent de respecter les engagements, servitudes et restrictions qui s'appliqueront au bien immobilier à perpétuité.

## **1. Responsabilités du propriétaire**

### **1.1 Réparations et transformations normales**

(1) Le propriétaire n'entreprendra pas ou ne permettra pas la démolition, la construction, la reconstruction, la transformation, le remodelage de quelque manière que ce soit, ni d'y faire quoi que ce soit, qui affecterait de manière appréciable l'apparence ou la construction des éléments énoncés à l'« Annexe » de la présente (les « attributs patrimoniaux »), sans permis de transformation d'un bâtiment historique (« PTBH »). Pour demander un PTBH, le propriétaire doit déposer auprès de la municipalité une demande de permis de transformation d'un bâtiment historique (« demande d'un PTBH ») et l'accompagner de tous les plans et spécifications nécessaires. Le PTBH sera réputé avoir été accordé si la municipalité ne répond pas par écrit à l'auteur de la demande dans les 90 jours suivant la réception de la demande à son adresse, comme il l'est stipulé à la clause 11 de la présente.

(2) Si le PTBH est accordé ou est réputé avoir été accordé conformément à ladite clause, le propriétaire, lorsqu'il entreprendra ou permettra la construction, la transformation, le remodelage ou quoique ce soit qui a été approuvé ou est réputé avoir été approuvé, utilisera les matériaux spécifiés par la municipalité. Le propriétaire peut, sans obtenir de PTBH, entreprendre ou permettre la réparation ou la restauration de parties ou d'éléments des attributs patrimoniaux existant actuellement, qu'un accident, une perte, la détérioration ou l'usure ont endommagés, sous réserve que ladite réparation ou restauration ne soit pas exécutée de manière à affecter de manière appréciable l'apparence ou la construction des attributs patrimoniaux.

### **1.2 Assurance**

(1) Le propriétaire maintiendra pendant toute la durée de la présente entente une police d'assurance de biens tous risques, comprenant une protection contre l'incendie, d'un montant égal au coût de remplacement du bâtiment. Le propriétaire fournira une preuve d'assurance, remplie et certifiée par la compagnie d'assurance, et la remettra à la municipalité au moment de la signature de la présente entente, et enverra par la suite, de temps à autre, à la demande de la municipalité, une preuve satisfaisante du renouvellement de la police d'assurance.

(2) Si le propriétaire n'assure pas le bâtiment, ou si l'assurance de biens qu'il détient est annulée, la municipalité peut souscrire une telle assurance conformément aux exigences du paragraphe 1.2(1) et toute somme payée pour ce faire devra être immédiatement versée par le propriétaire à la municipalité, sinon, il s'agira d'une créance exigible que la municipalité recouvrera en intentant une action en justice contre le propriétaire.

(3) Tous les produits à recevoir par le propriétaire, en vertu de la ou des polices d'assurance du bâtiment susmentionnées seront imputés, sur demande écrite et conformément aux exigences de la municipalité, au remplacement, à la reconstruction, restauration ou réparation du bâtiment en tenant compte le plus possible de la nature particulière du bâtiment et du coût desdits travaux. La responsabilité financière du propriétaire en ce qui concerne le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation du bâtiment, si ce dernier a été endommagé ou détruit, ne dépassera pas le produit à recevoir en vertu de la ou des polices d'assurance susmentionnées, pourvu que le propriétaire ait respecté les exigences stipulées à la clause (1). La municipalité reconnaît et confirme que le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux ne sera exigé que dans la mesure où cela sera raisonnablement possible.

(4) Si les produits à recevoir par le propriétaire, en vertu de la ou des polices d'assurance du bâtiment susmentionnées, ne suffisent pas à effectuer la restauration partielle ou complète du

bâtiment et des attributs patrimoniaux, la municipalité aura le droit, mais non l'obligation, de verser une somme supplémentaire pour couvrir les frais de remplacement, de reconstruction, de restauration ou de réparation et exécuter la restauration partielle ou complète du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux, à condition que la municipalité informe le propriétaire de son intention à ce propos dans les trente (30) jours après réception, selon le cas :

- (a) d'une demande d'autorisation écrite de démolition prévue à la clause 1.3;

ou

- (b) du PTBH et de tous les plans et spécifications visant le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation, en partie ou au complet, du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux.

### **1.3 Démolition**

Le propriétaire informera la municipalité de tout dommage ou de toute destruction des attributs patrimoniaux dans les sept (7) jours francs suivants.

Si le bâtiment est endommagé ou détruit et si son remplacement, sa reconstruction, sa restauration ou sa réparation manque de réalisme en raison de son coût ou en raison de la nature particulière du bâtiment, le propriétaire doit, dans les dix (10) jours après avoir avisé la municipalité du dommage ou de la destruction, demander une autorisation écrite de la municipalité pour démolir le bâtiment. Advenant que le propriétaire reçoive l'autorisation écrite de la municipalité, il aura le droit de garder le produit de l'assurance susmentionnée et de démolir le bâtiment. Ladite autorisation sera réputée avoir été reçue si la municipalité omet de répondre par écrit à la demande écrite du propriétaire dans les quatre-vingt-dix (90) jours ou plus, si un délai plus long a été convenu. Cette procédure est en sus des exigences et autorisations nécessaires en ce qui concerne la démolition de tout bâtiment et ne les remplace pas.

(1) Reconstruction par le propriétaire

(2) Si la municipalité n'accorde pas le permis de démolition écrit prévu à la clause 1.3 ou si le propriétaire n'a pas demandé le permis de démolition écrit prévu à la clause 1.3, le propriétaire remplacera, reconstruira, restaurera ou réparera le bâtiment et ses attributs patrimoniaux, en fonction de la somme maximale de tout produit à recevoir en vertu de la ou des polices d'assurance du bâtiment susmentionnées et de toute somme supplémentaire versée par la municipalité à l'égard du remplacement, de la reconstruction, de la restauration ou de la réparation des attributs patrimoniaux, conformément aux dispositions de la clause 1.2, pour exécuter une restauration partielle ou complète du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux. Les attributs patrimoniaux ne seront restaurés que dans la mesure de ce qui sera raisonnablement possible.

(3) Avant le commencement desdits travaux, le propriétaire soumettra à la municipalité, dans les 120 jours suivant les dommages ou la destruction du bâtiment, une demande de PTBH qu'il accompagnera des plans et des spécifications du remplacement, de la reconstruction, de la restauration ou de la réparation du bâtiment et des attributs patrimoniaux. La municipalité émettra ou refusera d'émettre un PTBH dans les quatre-vingt-dix (90) jours après réception desdits plans, spécifications et demande de PTBH. Le refus de la part de la municipalité d'émettre un PTBH peut se fonder sur le choix de matériaux, le manque d'attrait, un style architectural non conforme ou sur une autre raison, notamment, sans toutefois s'y limiter, sur des motifs strictement esthétiques. La décision de la municipalité à cet égard sera sans appel. Nonobstant ce qui précède, s'il n'est pas possible de remplacer, reconstruire, restaurer ou réparer correctement les attributs patrimoniaux, la municipalité ne refusera pas d'émettre un PTBH. Si la municipalité refuse d'émettre un PTBH, le propriétaire peut lui demander son autorisation écrite de soumettre une demande modifiée ou une nouvelle demande de PTBH. La municipalité

peut refuser, accorder ou accorder selon des conditions spécifiques la permission de soumettre une autre demande de PTBH.

(4) Le propriétaire ne commencera pas les travaux de restauration du bâtiment ou ne permettra le commencement d'aucuns travaux de restauration sur le bâtiment et ses attributs patrimoniaux avant d'avoir reçu un PTBH et des plans et spécifications de la municipalité. Les travaux de restauration seront exécutés conformément aux conditions que la municipalité peut stipuler à juste titre dans le permis. Si le propriétaire ne reçoit pas de réponse à sa demande de PTBH, le PTBH sera réputé avoir été reçu quatre-vingt-dix (90) jours après réception par la municipalité de la demande de PTBH du propriétaire.

(5) Le propriétaire s'assurera que lesdits travaux sont conformes aux plans et spécifications approuvés ainsi qu'aux conditions stipulés par la municipalité dans le PTBH.

#### **1.4 Reconstruction par la municipalité**

(1) Si la demande de démolition du bâtiment n'est pas déposée ou si elle est rejetée en vertu des dispositions de la clause 1.3, et si le propriétaire omet de soumettre la demande de PTBH ainsi que les plans et les spécifications dans un délai de 120 jours, ou si le propriétaire omet d'obtenir un PTBH dans les 120 jours suivant l'endommagement ou la destruction du bâtiment, la municipalité peut préparer son propre ensemble de plans et de spécifications et faire une demande de PTBH visant le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux. Si la municipalité omet d'obtenir un PTBH dans les 120 jours après expiration du délai de demande de 120 jours du propriétaire, le propriétaire peut garder le produit de l'assurance. Si la municipalité ne reçoit pas de PTBH dans le délai de 120 jours dont le propriétaire dispose pour obtenir un PTBH, elle envoie au propriétaire une copie de son PTBH, accompagné des plans et spécifications, dans les dix jours suivant la réception du PTBH.

(2) Dans les trente (30) jours suivant la réception d'une copie du PTBH et de tous les plans et spécifications, le propriétaire informera la municipalité par écrit de son intention de remplacer, reconstruire, restaurer ou réparer le bâtiment et ses attributs patrimoniaux, conformément auxdits plans et spécifications. Si le propriétaire n'en informe pas la municipalité dans les trente (30) jours prévus, la municipalité peut entreprendre le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation du bâtiment, jusqu'à concurrence de la valeur du produit de toute assurance à recevoir par le propriétaire, en vertu de la ou des polices d'assurance susmentionnées, et de toute somme supplémentaire qu'elle est prête à verser pour l'exécution partielle ou complète de la restauration du bâtiment et de ses attributs patrimoniaux.

(3) Le propriétaire remboursera à la municipalité toutes les dépenses encourues ci-après qu'elle aura ainsi engagées, jusqu'à concurrence du produit à recevoir par le propriétaire en vertu de la ou des polices d'assurance susmentionnées.

(4) Si la municipalité ne dépose pas sa propre demande de PTBH ou n'entreprend pas le remplacement, la reconstruction, la restauration ou la réparation du bâtiment dans les quatre-vingt-dix (90) jours après y être autorisée, à moins qu'elle n'en soit empêchée par une action ou une omission du propriétaire ou d'un locataire ou d'un agent du propriétaire, ou en raison de tout autre facteur indépendant de sa volonté, ses droits en vertu de la présente clause seront automatiquement suspendus et le propriétaire aura le droit de garder le produit à recevoir en vertu de la ou des polices d'assurance susmentionnées et/ou de démolir le bâtiment, sous réserve de toute autre exigence et autorisation nécessaires pour ce faire.

#### **1.5 Entretien du bâtiment**

Le propriétaire accepte de maintenir les attributs patrimoniaux et le bâtiment en aussi bon état que le ferait, en pareilles circonstances, un propriétaire prudent.

## **2. Approbations**

Quand une demande d'autorisation exigée en vertu de la présente entente est faite, la décision de la municipalité peut se fonder sur le choix de matériaux, sur la conception architecturale, sur l'authenticité historique, et non limitée uniquement à la conception architecturale ou à des raisons historiques; toutefois, l'approbation de la municipalité ne peut être remise à plus tard de manière déraisonnable, à moins d'une convention à l'effet contraire.

## **3. Recours**

(1) Si la municipalité, à sa seule discrétion, est d'avis que le propriétaire a négligé ou refusé de remplir n'importe laquelle de ses obligations prévues dans la présente, la municipalité peut, en sus de tout autre recours judiciaire ou toute autre action équitable, signifier au propriétaire un avis dans lequel elle énoncera les détails de la violation et le coût estimatif maximum qu'elle encourra pour remédier à la violation. Le propriétaire disposera de trente (30) jours, après réception dudit avis, pour remédier à la violation ou prendre des dispositions convenant à la municipalité pour remédier à la violation.

(2) Si dans les trente (30) jours, le propriétaire n'a pas remédié à la violation, ou n'a pas pris des dispositions convenant à la municipalité pour remédier à la violation, ou s'il ne s'est pas acquitté des dispositions au cours d'une période de temps raisonnable, à la seule discrétion de la municipalité, cette dernière peut alors pénétrer sur le bien immobilier et remplir les obligations du propriétaire qui lui remboursera les frais qu'elle encourra de ce fait, jusqu'à concurrence du coût estimatif maximum prévu pour remédier à la violation dans l'avis précité. Les dépenses ainsi engagées par la municipalité constitueront, jusqu'à ce que le propriétaire les règle, une créance du propriétaire à la municipalité qu'elle peut récupérer en justice ou au même titre que des impôts municipaux.

## **4. Renonciation**

Le défaut par la municipalité, à n'importe quel moment, d'exiger du propriétaire qu'il s'acquitte de toute obligation en vertu de la présente ne porte en aucun cas atteinte à son droit, par la suite, de faire respecter ladite obligation; de la même façon, la renonciation par la municipalité de s'acquitter de toute obligation, en vertu de la présente entente, ne pourra être interprété comme une renonciation de sa part à exécuter cette obligation, ou toute autre prévue à la présente, à une date postérieure. Toute renonciation doit être faite par écrit et signée par la municipalité.

## **5. Prolongation**

Les délais sont de rigueur en vertu de la présente entente. En outre, un délai prévu dans la présente peut faire l'objet d'une prolongation, avec le consentement écrit du propriétaire et de la municipalité, mais ladite prolongation ne s'appliquera, ni ne sera réputée s'appliquer à aucun autre délai; en outre, tous les délais resteront de rigueur en vertu de la présente entente, nonobstant une prolongation de tout délai. Toute renonciation doit être faite par écrit et signée par la municipalité.

## **6. Utilisation du bâtiment**

Le propriétaire se réserve expressément le droit, ainsi qu'à ses représentants, ses héritiers, ses exécuteurs testamentaires, selon le cas, de continuer à utiliser le bien à toutes fins, sous réserve de leur conformité à la présente entente.

## **7. Inspection du bien**

La municipalité ou ses représentants dûment autorisés auront l'autorisation, à tout moment raisonnable, de pénétrer et d'inspecter le bien et bâtiment, sous réserve d'un préavis écrit d'au moins 48 heures donné au propriétaire.

## **8. Plaque et publicité**

Le propriétaire accepte de permettre à la municipalité d'ériger une plaque sur le bâtiment, de bon goût et à ses frais, indiquant que la municipalité détient une servitude de conservation sur le bien-fonds. Le propriétaire accepte également de permettre à la municipalité de promouvoir l'existence de la servitude. La municipalité reconnaît et convient que la plaque érigée sur le bâtiment à la date de la présente entente est acceptable.

## **9. Divisibilité des engagements**

Le propriétaire et la municipalité acceptent que les engagements, servitudes et restrictions contenus dans la présente seront divisibles, et que si un engagement, une servitude ou une restriction dans la présente entente est déclaré invalide ou inexécutable, la validité et le caractère exécutoire du reste des engagements, servitudes et restrictions ne seront pas visés.

## **10. Avis**

Sauf dans le cas d'une interruption du service postal, un avis, une demande d'autorisation, ou l'approbation d'une subvention (appelés collectivement « avis ») exigé en vertu de la présente sera livré en personne ou envoyé par courrier recommandé port payé à leur adresse respective, comme prévu à la clause 11. Si l'avis est livré en personne, la partie qui le reçoit doit immédiatement en accuser réception par écrit, et, dans ce cas, l'avis sera réputé avoir été reçu à la date dudit accusé de réception. Si une partie refuse de signer un accusé de réception, la personne qui livre l'avis peut signer un affidavit de service, l'avis sera réputé avoir été reçu à la date du service, comme énoncé dans ledit affidavit. Si l'avis est envoyé par courrier recommandé port payé, il sera réputé avoir été reçu le cinquième jour suivant le jour où il a été envoyé.

## **11. Adresse for Notice**

Les adresses respectives des parties aux fins de la présente sont les suivantes :

Le propriétaire :

La municipalité :

[personne-ressource – Patrimoine]  
[adresse de la municipalité]

Les parties consentent à se prévenir immédiatement l'une l'autre par écrit en cas de changement des adresses indiquées ci-dessus.

## **12. Interruption du service postal**

En cas d'interruption du service postal, un avis doit être remis à l'une ou l'autre partie à leur adresse respective soit en personne soit par service de livraison spécial, comme prévu à la clause 11. La partie qui reçoit l'avis en accusera immédiatement réception écrit et l'avis sera réputé avoir été reçu à la date de cet accusé de réception. Si une partie refuse de signer un accusé de réception, la personne qui livre l'avis peut signer un affidavit de service, l'avis sera réputé avoir été reçu à la date

du service, comme énoncé dans ledit affidavit. Si l'avis est envoyé par courrier recommandé port payé, il sera réputé avoir été reçu le cinquième jour suivant le jour où il a été envoyé.

### **13. Transfert**

#### **13.1 Avis du propriétaire à la municipalité en cas de transfert**

Toute personne qui devient propriétaire du bien en avisera la municipalité dans les trente (30) jours suivant.

### **14. Coûts**

Si un conflit oppose les parties à la présente dans le cadre de l'entente, il reviendra à chaque partie de payer ses propres frais de justice et toute autre dépense similaire pouvant découler du conflit.

### **15. Intégralité**

Cet accord écrit constitue l'intégralité de l'entente passée entre les parties eu égard aux stipulations qui y sont contenues; en outre, aucune autre entente ou contrat, tant verbal, collatéral ou autre, n'existe entre les parties en dehors de ce qui est expressément énoncé à la présente entente.

### **16. Les engagements suivent le bien-fonds**

Les engagements, les servitudes et les restrictions énoncés dans la présente seront enregistrés par la municipalité contre le titre du bien-fonds et suivront ce dernier et lieront et s'appliqueront à toutes les parties, à leurs héritiers et ayants droit, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et cessionnaires, selon le cas.

### **17. Titres**

Les titres dans le corps de la présente ne font pas partie intégrante de l'entente, mais ils seront considérés comme insérés pour rendre la consultation de la présente plus commode.

**EN FOI DE QUOI**, les parties contractantes ont apposé ci-après leur signature et leur sceau social, comme l'atteste la signature de leur signataire autorisé respective.

---

---

« **Annexe** »

Ci-joint et faisant partie intégrante de l'entente de servitude entre le propriétaire et la Corporation de [nom de la municipalité], datée le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 02.

**ATTRIBUTS PATRIMONIAUX – (Adresse municipale du bien)**

(Attach Photo(s) of General Elevation(s))

Les attributs patrimoniaux extérieurs dans la présente entente comprennent, sans toutefois s'y limiter  
:

(Lieu et description de chaque attribut – voir exemples ci-dessous )

(Attach Photo(s) to illustrate described elements)

- a) Sur la façade principale et la façade nord de la maison, linteaux en pierre sculptés au-dessus de chaque fenêtre ;
- b) À la limite du toit, la large frise en bois encerclant la maison;
- c) Sur le devant, une fenêtre à mansarde encastré dans le toit avec boiserie décorative;
- d) Deux cheminées à l'extrémité nord et sud de la maison. On reconnaît que les cheminées ne dépassent pas la limite du toit. It is acknowledged that the chimneys do not continue beyond the roofline.

Les attributs patrimoniaux intérieurs dans la présente entente comprennent, sans toutefois s'y limiter  
:

- a) Vestibule;
- b) Séparant le hall d'entrée principal du vestibule, un écran en bois avec lampes latérales et entretoise
- c) Dans le hall d'entrée principal, une arche en plâtre, lambrissée de supports en plâtre travaillés avec motif en forme de raisins et contenant une voûte moulée en forme de visage;
- d) Dans le hall d'entrée, un escalier avec un pilastre surmonté d'une pomme et une rampe qui court jusqu'au palier supérieur;  
the hall upstairs;
- e) Sur chaque côté du hall d'entrée principal, six portes escamotables à double panneaux montées sur des arcades à chapiteaux semi-elliptiques;
- f) Dans les pièces latérales du devant, les encadrements des portes et les moulures et les panneaux des fenêtres sous les fenêtres;
- g) Dans les pièces latérales du devant et dans le hall d'entrée, moulures à gorge;
- h) Dans la pièce du devant située au sud, une fenêtre en verre avec le visage d'un chérubin brossé dans la vitre;