

Éléments constitutifs d'une entente de servitude protectrice du patrimoine culturel de la Fiducie

Les ententes de servitude protectrice du patrimoine sont des instruments de conservation souples auxquels la Fiducie du patrimoine ontarien est autorisée à faire appel en vertu de l'alinéa [10. \(1\) c\) de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario](#) afin de protéger les biens présentant un caractère sur les plans historique, architectural, archéologique, récréatif, esthétique, naturel et paysager. Chaque entente est personnalisée en fonction des besoins, des circonstances et de la valeur sur le plan du patrimoine spécifiques à chaque bien. Les ententes de servitude sont négociées entre le propriétaire et le personnel de la Fiducie, les deux parties s'engageant volontairement.

Parties

Une entente de servitude est toujours constituée par au moins deux parties :

1. la Fiducie, titulaire de la servitude;
2. le propriétaire, également désigné comme donateur de l'entente de servitude.

Le propriétaire doit soumettre une demande écrite à la Fiducie pour que celle-ci puisse conclure une entente de servitude. Il convient ensuite que le conseil d'administration de la Fiducie adopte une proposition approuvant la demande.

Description juridique

Une entente de servitude porte sur un bien spécifique, une partie d'un bien ou un ensemble de biens. L'entente est enregistrée sur le titre de propriété, est prioritaire, et lie les propriétaires actuels et futurs du bien. Toute description juridique doit être enregistrable, ce qui signifie typiquement qu'elle contient un plan d'arpentage ou un plan de renvoi (représentation graphique décrivant le terrain, déposée au bureau d'enregistrement local) définissant les limites géographiques et les dimensions du bien.



Intérieur de la St. Brigid's Church, Ottawa

Objet

L'objet d'une servitude protectrice de la Fiducie est de protéger et de conserver la valeur et les éléments relatifs au patrimoine culturel et/ou naturel identifiés dans l'entente et situés sur la propriété.

Définitions et termes

Tous les termes clés utilisés sont définis pour clarifier au maximum l'usage et l'interprétation du document.

Description de la valeur et des éléments patrimoniaux

Pour que la Fiducie autorise la constitution d'une servitude, il faut démontrer que cette dernière présente un intérêt pour le patrimoine de la province. Cela signifie habituellement que le bien présente une valeur ou un caractère d'intérêt provincial sur le plan du patrimoine culturel ou naturel, aux termes du Règlement de l'Ontario 10/06.



Maison Peacock, The Briars, Georgia

Covenants et approbations

Une entente de servitude formalise une procédure d'approbation entre le propriétaire et la Fiducie. Elle comprend une série de covenants en vertu desquels le propriétaire est tenu d'obtenir l'approbation écrite de la Fiducie avant d'effectuer une série d'actions et d'activités, afin d'empêcher la destruction de la valeur et/ou des éléments patrimoniaux du bien. Parmi les initiatives visées figurent notamment : modification du site, disjonction et subdivision, excavation, plantation ou arrachage d'arbres ou d'autres végétaux, utilisation de pesticides, construction et démolition. Une entente de servitude établit en outre des obligations positives en vue de sauvegarder de façon proactive et de prendre soin des éléments patrimoniaux. Elles porteront par exemple sur l'entretien du bâtiment, une gestion prudente et les assurances à souscrire. Les covenants inclus dans une entente dépendent de la nature des éléments patrimoniaux.

Normes et directives

L'ensemble des décisions prises par la Fiducie dans le cadre de l'entente de servitude est fondé sur des principes de conservation sains, reconnus à l'échelle internationale. Pour ce qui touche aux servitudes protectrices du patrimoine culturel, il s'agit des [Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada](#).

Usage et autres droits réservés

En général, un propriétaire peut utiliser un bien comme il l'entend, à condition que cet usage soit conforme aux obligations stipulées dans la servitude. Par ailleurs, le propriétaire peut approuver à l'avance des projets ou des plans importants dans le cadre de l'entente, à condition que ceux-ci soient considérés comme conformes aux bonnes pratiques de conservation et à la valeur du bien sur le plan du patrimoine.

Inspection et accès

La Fiducie requiert un accès légal au bien, et plus spécifiquement à ses éléments patrimoniaux, à des fins d'inspection, et pour confirmer et administrer l'entente de servitude. Le personnel de la Fiducie communique avec les propriétaires et inspecte les biens assujettis à une servitude de manière régulière et planifiée. Cet accès sert en outre à prendre des mesures correctives sur site, si elles deviennent nécessaires.

Recours de la Fiducie

Si le propriétaire manque aux obligations de la servitude, par exemple en effectuant des activités et des modifications sans l'approbation de la Fiducie, ou en ne respectant pas certaines exigences en termes d'entretien, d'assurance ou d'accès, la Fiducie peut prendre des mesures correctives. Ces recours peuvent prendre la forme d'injonctions, du droit de pénétrer dans la propriété et d'y faire des réparations, des modifications ou des opérations d'entretien, et du droit de récupérer les frais de recours auprès du propriétaire devant un tribunal.

Autorisation

Une entente de servitude est exécutée par les parties, comprenant au moins le propriétaire enregistré du bien et la Fiducie du patrimoine ontarien.

Rapport documentaire initial (RDI)

L'état du bien visé par la servitude au moment de l'exécution de l'entente, ou peu après, est documenté dans un rapport détaillé intitulé Rapport documentaire initial ou RDI. Ce rapport est établi par la Fiducie, et la véracité de son contenu est approuvée par la Fiducie et par le propriétaire.

Révisé en septembre 2012