

**ADDENDA  
AU  
MÉMOIRE  
DE LA  
CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC  
SUR  
LE PROJET DE LOI NO 82 INTITULÉ *LOI SUR LE PATRIMOINE  
CULTUREL.***

Présenté le 20 décembre 2010  
au cours d'une séance de consultation générale  
tenue par la Commission de la culture et de l'éducation

© Chambre des notaires du Québec, 2010  
600 – 1801, avenue McGill College  
Montréal QC H3A 0A7  
Tél. : 514 879-1793 / 1 800 263-1793  
Télec. : 514 879-1923  
Site internet : [www.cdnq.org](http://www.cdnq.org)

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce volume par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'éditeur.

La Chambre des notaires du Québec (ci-après « **CNQ** ») désire, par les présentes et avec la bienveillante autorisation de Mme Christine St-Pierre, ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, compléter son mémoire du 12 novembre 2010 sur le Projet de loi no 82 ( ci-après « **P.L. 82** » ), en ajoutant un commentaire au sujet du droit de préemption du ministre chargé de l'application ( ci-après « le ministre ») de la future *Loi sur le patrimoine culturel*.

Le *Livre vert* intitulé « Un regard neuf sur le patrimoine culturel », lequel a fait l'objet d'une consultation publique au printemps 2008, envisageait la possibilité de restreindre le domaine d'application du droit de préemption du ministre visé par les articles 20 à 23 et 34 de la *Loi sur les biens culturels*<sup>1</sup> aux biens meubles reconnus et classés. Des raisons d'ordre pratique étaient à l'origine de cette idée, à savoir notamment que le ministre ne s'était pas prévalu de son droit de préemption en matière immobilière depuis des décennies, que le processus conduisant à l'aliénation de l'immeuble reconnu ou classé était lourd et coûteux pour le propriétaire comme pour l'administration visée et, enfin, que des erreurs ou omissions dans la mise en œuvre du processus d'aliénation de l'immeuble par le propriétaire entraînaient la nullité absolue des transactions s'y rapportant et obligeaient par conséquent d'avoir recours à des lois privées pour corriger le vice affectant le titre de propriété.

Prévention et précaution obligent, la CNQ préférerait le *statu quo* en la matière et s'était donc objectée dans son mémoire en date du 28 avril 2008 à la disparition du droit de préemption du ministre en matière immobilière.

Le P.L. 82, en ses articles 55 à 57, a maintenu le droit de préemption du ministre en matière aussi bien mobilière qu'immobilière; l'ouverture de ce droit étant

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. B-4.

apparemment restreinte aux cas de *vente* seulement alors que l'article 194 dudit Projet de loi prescrit la nullité absolue comme sanction applicable à toute *aliénation* d'un bien patrimonial classé faite en violation de la loi<sup>2</sup>.

La CNQ considère toujours opportun que le ministre bénéficie d'un droit de préemption en matière immobilière. Elle ne croit toutefois pas nécessaire ou utile que le ministre ait la faculté de pouvoir exercer tel droit à l'égard d'un immeuble classé qui est aujourd'hui assujéti au régime de la copropriété divise en vertu des articles 1038 à 1109 du Code civil du Québec. La raison en est que le ministre a, préalablement à la publication de la déclaration de copropriété permettant à cette modalité de propriété de voir le jour<sup>3</sup>, assez souvent donné son autorisation à la subdivision cadastrale<sup>4</sup> pour la mise en place d'un régime de la propriété qui rend plus ou moins impraticable l'exercice de son droit de préemption. En effet, l'aliénation de tout l'immeuble classé tenu en copropriété divise (i.e la ou les parties communes et toutes les parties privatives) correspond presque à une hypothèse d'école, tandis que l'acquisition par le ministre d'une seule unité sur un nombre possible de 5, 10, 50, 100 ou 200 est plus ou moins dépourvue de sens suivant l'esprit de la Loi.

Partant, la **CNQ** propose donc que les immeubles classés qui sont présentement tenus en copropriété divise au Québec et dont les fractions appartiennent à des propriétaires différents ne tombent pas sous le coup d'application des articles 55 à 57 et 194 du **P.L. 82**. Le registre du patrimoine culturel où sont inscrits tous tels immeubles classés devrait au demeurant attribuer à ces immeubles un signe ou un code distinctif facilitant, au regard de la loi applicable, leur suivi et traitement au plan administratif.

---

<sup>2</sup> Un amendement de concordance apparaît de mise pour le choix de la *vente* ou de l'*aliénation* comme facteur déclencheur du processus conduisant à l'exercice du droit de préemption.

<sup>3</sup> Art. 3030 C.c.Q.

<sup>4</sup> Art. 48 de la *Loi sur les biens culturels* ( L.R.Q., c. B-4) et art. 64 du **P.L. 82**.

Quant aux autres immeubles classés devant demeurer assujettis au droit de préemption du ministre, la **CNQ** recommande, d'une part, que les règles afférentes à la publicité des droits soient modifiées de manière à rendre impossible l'inscription au registre foncier d'une aliénation faite en contravention des articles 55 à 57 du **P.L. 82** et, d'autre part, que l'acte emportant aliénation irrégulière d'un tel l'immeuble soit lui-même frappé de nullité relative seulement. Le risque d'une erreur ou omission dans le processus d'aliénation serait de la sorte considérablement réduit et sa survenance éventuelle n'obligerait pas l'adoption d'une loi privée pour rectifier la situation.

Ce que la **CNQ** souhaite et propose en définitive, c'est une adaptation au contexte de l'heure d'un droit régalien que l'État n'est plus, hormis l'exception, vraiment en mesure d'exercer en matière immobilière.

\*\*\*\*\*