

FORCER L'ENTRETIEN des bâtiments délabrés

Me PATRICK BEAUCHEMIN ET Me DOMINIC ST-JEAN

Morency, Société d'avocats

Les auteurs discutent des nouveaux recours à la disposition des municipalités afin de forcer l'entretien des bâtiments délabrés.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme[1] (ci-après « LAU ») permet aux municipalités d'adopter des règlements sur l'occupation et l'entretien des bâtiments[2] afin de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur leur territoire. Plus particulièrement, ce règlement permet de s'assurer que l'ensemble du patrimoine construit puisse conserver en tout temps un standard de qualité structurale, par exemple, en réglementant :

- sa solidité nécessaire pour résister à toutes les saisons;
- sa conservation en bon état pour servir à l'usage auquel il est destiné;
- qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon.

À l'instar d'un recours en démolition pris en vertu des articles 227 et suivants de la LAU, une municipalité qui s'est dotée d'un tel règlement peut exiger d'un propriétaire, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien.[3] À défaut par lui de s'exécuter pour enrayer toute contravention à un tel règlement, une municipalité pourra entreprendre un recours pénal devant la Cour municipale (ou, à défaut d'être membre d'une telle Cour, devant la Cour du Québec) afin d'y réclamer des amendes, tel que prévu à ce même règlement, ou encore d'entreprendre un recours civil devant la Cour supérieure. Cette Cour supérieure pourra forcer le propriétaire à exécuter tous travaux requis pour se conformer à la réglementation applicable et pourra également autoriser la municipalité à les réaliser et en réclamer le coût au propriétaire si celui-ci ne s'est pas exécuté convenablement dans un certain délai. Le coût de ces travaux réalisés par la municipalité constitue une créance prioritaire sur l'immeuble où ils ont été réalisés et sont garantis par une hypothèque légale conformément aux règles prévues au Code civil du Québec.

Une municipalité est libre d'entreprendre le ou les recours qu'elle estime appropriés selon son bon vouloir et sans qu'on puisse lui en faire de reproches d'en avoir choisi un plutôt qu'un autre.

Préalablement à un recours civil visant à forcer des travaux correctifs, la loi impose à la municipalité de transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour être conforme à la réglementation ainsi que le délai pour agir.

Depuis l'adoption du projet de loi 122 en 2017[4], le législateur provincial a ajouté un recours à la municipalité facilitant parfois les démarches pour forcer l'entretien d'un bâtiment. Dorénavant, si un propriétaire ne se conforme pas à l'avis décrit précédemment, le conseil pourra requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration mentionnant, notamment, une description des travaux à effectuer. Rappelons que le registre foncier contient toutes les transactions immobilières effectuées au Québec et tient à jour le cadastre qui identifie les propriétés et les droits consentis sur ceux-ci (vente, hypothèque, donation par succession, etc.).

Une fois l'avis de détérioration publié, la municipalité devra également notifier l'inscription au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble[5]. Un créancier hypothécaire titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier, comme c'est le cas habituellement, sera alors informé de la publication de l'avis de détérioration et aura généralement tendance à travailler de concert avec la municipalité pour régulariser le bâtiment afin qu'il ne perde pas la priorité dans sa créance.

La municipalité devra tenir à jour et publier sur son site internet une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration a été inscrit et non régularisé.

HYDRO-KINETIC
- Technologie certifiée BNQ (NQ 3680-910), classes III, IV & V
- Procédé de traitement éprouvé depuis plus de 60 ans
- Composantes durables fabriquées au Canada et aux États-Unis
- Aucune fosse septique requise
- Installation simple et rapide
- Entretien minimal

Distribué par:
Enviro-STEP Technologies inc.
418 626-4461 | 877 925-7466
info@enviro-step.ca | www.enviro-step.ca



norweco

FM Formules Municipales
DEPUIS 1988
Une division de Miromedia
450 676-5476 ou 1 888 544-1717
www.formulesmunicipales.ca

Lorsque les travaux exigés n'ont pas été effectués dans les soixante jours de la publication, une municipalité pourra dorénavant acquérir, de gré à gré ou par expropriation, l'immeuble[6] sous réserve de certaines conditions. La récente adoption du projet de loi 155[7] prévoit maintenant que l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes doit être accomplie pour permettre à la municipalité d'acquérir le bâtiment, soit :

- s'il est vacant depuis au moins un an (ou une période plus longue mentionnée dans le règlement de la municipalité);
- son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Ce nouveau recours « administratif » ne requiert donc plus une intervention judiciaire devant les tribunaux et permettra néanmoins à une municipalité de forcer le respect de sa réglementation en matière d'entretien des bâtiments, si elle le croit nécessaire. Également, ceci permettra à une municipalité d'acquérir un immeuble délabré depuis plusieurs années dans un secteur névralgique ou une artère principale de son territoire, et ce, à petit prix vu les travaux à être réalisés. Un tel immeuble pourra ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou encore à titre gratuit à différents organismes et entités mentionnés dans la loi, tel un centre de santé, un centre d'enseignement, un CPE, un organisme à but non lucratif, etc. Ce recours « administratif » ne sera toutefois peut-être pas privilégié lorsque le terrain où se retrouve le bâtiment délabré est à l'écart et ainsi ne générerait qu'un intérêt limité pour sa revente éventuelle.

Il est important de mentionner que l'entretien d'un bâtiment est parfois la solution alternative à privilégier en lieu et place d'une demande de démolition. En effet, la Cour supérieure saisie d'une demande de démolition en vertu des articles 227 et suivants LAU ne l'accordera que s'il est démontré qu'il n'existe pas d'autres remèdes utiles[8]. Les tribunaux ont souvent reconnu qu'une ordonnance de démolition est une sanction de dernier ressort et que les infractions mineures aux règlements municipaux ne peuvent justifier une telle ordonnance.

La Cour supérieure[9] a récemment tranché un litige de cette manière alors qu'une ville avait entrepris un recours contre le propriétaire de bâtiments en vertu de l'article 227 LAU afin que soit ordonné leur démolition vu leur grand état de vétusté, que de nombreuses réparations devaient être réalisées depuis plusieurs années et que le propriétaire négligeait d'agir. Bien que le tribunal conclut que les bâtiments étaient dans un état lamentable et qu'ils contrevenaient à la réglementation municipale, il n'a pas été démontré que la démolition de ces bâtiments s'avérait le seul remède utile. En conséquence, le tribunal ordonna la réalisation d'importants travaux correctifs au propriétaire et, à défaut de les réaliser, la Ville serait alors justifiée de les démolir. Cette chance ultime au propriétaire d'agir lui permettra d'éviter la démolition, pourvu qu'il agisse en temps utile.

En somme, les municipalités auront de temps à autre intérêt à privilégier l'application de leur règlement sur l'entretien des bâtiments au lieu d'exiger dès le départ la démolition d'un bâtiment contrevenant à sa réglementation municipale. Cette question devra évidemment être évaluée au cas par cas.

[1] RLRQ, c. A-19.1, (ci-après : « LAU »).

[2] Article 145.41 et suivants LAU

[3] Ibid.

[4] Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (L.Q. 2017, chapitre 13) adoptée le 15 juin 2017.

[5] Article 145.41.3 L.A.U.

[6] Article 145.41.5 L.A.U.

[7] Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et la Société d'habitation du Québec (L.Q. 2018, chapitre 8), adoptée le 18 avril 2018.

[8] Articles 227, 229 et 231 L.A.U.

[9] *Sainte-Agathe-des-Monts (Ville de) c. Amzallag* (EYB 2016-263574 (C.S.)).

