

Table des matières

Remerciements.	ix
Introduction.	1
1. La vétusté immobilière comme limite à l'exercice du droit de propriété	15
1.1 Les contours juridiques d'une notion ancienne aux dimensions actuelles	15
1.1.1 La vétusté immobilière, une notion à définir en droit québécois	16
1.1.1.1 La vétusté dans son sens grammatical	16
1.1.1.2 Une notion à distinguer du vice caché	19
1.1.1.3 La vétusté et sa définition en droit commun	19
1.1.1.3.1 L'article 300 du <i>Code civil du</i> <i>Québec</i> et la primauté du droit civil sur la common law de droit public	19
1.1.1.3.2 La vétusté au sens du <i>Code</i> <i>civil du Québec</i>	24
1.1.1.4 La définition de vétusté retenue aux fins de cette étude	28
1.1.2 Une préoccupation historique à l'égard du contrôle de la vétusté immobilière	29
1.1.2.1 Le Régime français et la gestion des affaires urbaines (1608-1760)	29
1.1.2.2 La Conquête britannique et ses effets (1760-1791).	34

1.1.2.3	Le régime parlementaire et les premières tentatives d'établissement d'un réseau municipal (1791-1855)	36
1.1.2.4	Le développement des premières vraies institutions municipales (1855-1922) . . .	39
1.1.2.5	L'interventionnisme de l'État centralisé (1922-1979)	43
1.1.2.6	La décentralisation administrative (1979 à aujourd'hui)	46
1.1.3	Conclusion : Une intervention soutenue depuis près de trois siècles	49
1.2	La propriété : un droit limité	50
1.2.1	L'absolutisme du droit de propriété : un mythe à déboulonner	50
1.2.1.1	Définition et attributs du droit de propriété	51
1.2.1.2	Une reconnaissance historique de la primauté de l'intérêt collectif sur l'intérêt particulier	53
1.2.1.3	Une protection jurisprudentielle limitée aux cas non prévus par la loi	59
1.2.2	L'existence de droits acquis : un contrepois jurisprudentiel à l'encontre des dispositions relatives à l'entretien et la démolition d'immeubles ?	64
1.2.2.1	L'extinction des droits acquis de l'immeuble démolé : un principe jurisprudentiel établi	65
1.2.2.2	L'état physique d'une construction comme source d'extinction des droits acquis . . .	67
1.2.2.2.1	Une nécessaire distinction entre les articles 113 et 118 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	68

1.2.2.2.2	L'extinction des droits acquis d'un immeuble vétuste ou dangereux : un pouvoir réglementaire reconnu à l'article 118 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	69
1.2.2.2.3	L'extinction des droits acquis en cas de vétusté d'une construction : un principe jurisprudentiel ?	71
1.2.3	Conclusion : Une protection plus théorique que pratique	74
2.	Le contrôle municipal discrétionnaire de la vétusté immobilière	77
2.1	La complémentarité des pouvoirs réglementaires	77
2.1.1	Un pouvoir large pour régir l'occupation et l'entretien des bâtiments vétustes : l'article 145.41 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	77
2.1.1.1	La vaste étendue des situations susceptibles d'être sanctionnées par le règlement.	78
2.1.1.2	L'exigence de travaux en cas de vétusté ou de délabrement	79
2.1.1.3	La demande à la Cour supérieure pour procéder à l'exécution des travaux requis	80
2.1.1.4	La sanction pénale du règlement	82
2.1.2	Le régime des articles 148.0.1 à 148.0.26 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> et le contrôle discrétionnaire de la démolition	85
2.1.2.1	L'adoption facultative du règlement et le caractère obligatoire de certaines dispositions.	86
2.1.2.2	Le comité de démolition, un organe politique	89

2.1.2.3	Le contrôle politique et citoyen de la demande de démolition	90
2.1.2.3.1	Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé . . .	90
2.1.2.3.2	La demande et sa diffusion : un processus pour favoriser la participation publique	93
2.1.2.3.3	L'intervention des personnes intéressées et l'opposition citoyenne à la demande de démolition	94
2.1.2.4	La décision discrétionnaire du comité . .	94
2.1.2.4.1	Des critères d'analyse larges et non exhaustifs	95
2.1.2.4.2	Le contrôle judiciaire et la déférence des tribunaux	98
2.1.2.4.3	L'imposition de conditions accessoires à la décision	101
2.1.2.4.4	Le contrôle du délai d'exécution de la démolition	103
2.1.2.5	L'appel de la décision devant le conseil municipal	104
2.1.2.6	L'octroi d'une subvention pour la démolition d'immeubles vétustes	105
2.1.2.7	La sanction pénale du règlement	106
2.1.2.8	La compétence subsidiaire de la Régie du logement.	107
2.1.3	Les outils réglementaires de contrôle de la démolition dans les villes de Québec et Montréal	110
2.1.3.1	La Ville de Québec et le contrôle de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec	110
2.1.3.2	La Ville de Montréal et les pouvoirs des conseils d'arrondissement	112

2.1.4	Conclusion : Des pouvoirs complémentaires pour prévenir et neutraliser la vétusté immobilière . . .	113
2.2	Des recours encadrés par une protection jurisprudentielle minimale du droit de propriété	114
2.2.1	L'obligation d'entretenir son immeuble et de réparer les dommages qu'il peut causer à autrui : une règle reconnue aux articles 990 et 1467 du <i>Code civil du Québec</i>	115
2.2.1.1	L'article 990 du <i>Code civil du Québec</i> et l'obligation d'entretenir son bien pour éviter sa chute sur le fonds voisin	116
2.2.1.2	L'article 1467 du <i>Code civil du Québec</i> et la responsabilité en cas de ruine de l'immeuble	119
2.2.2	Des moyens pour forcer la réfection ou la démolition d'un immeuble vétuste : le régime d'ordonnance des articles 227 et 231 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	124
2.2.2.1	L'article 231 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> : un recours pour ordonner la rénovation ou la démolition d'un immeuble vétuste ou dangereux.	125
2.2.2.1.1	Un recours ouvert aux municipalités et aux personnes intéressées	126
2.2.2.1.2	Les conditions d'ouverture d'un recours expéditif.	128
2.2.2.1.2.1	La collecte des éléments de preuve par la municipalité	128
2.2.2.1.2.2	Le critère de la perte de la moitié de la valeur physique de l'immeuble	129
2.2.2.1.2.3	Le critère de la dangerosité de l'immeuble	131

2.2.2.1.3	Une discrétion judiciaire qui favorise le maintien de la sécurité publique	133
2.2.2.1.4	Le jugement et son exécution provisoire.	137
2.2.2.2	L'article 227 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> : un recours pour sanctionner le non-respect du règlement de construction.	139
2.2.3	Une solution pour remédier à la vétusté de manière définitive : le nouveau régime sur l'occupation et l'entretien des bâtiments des articles 145.41.1 à 145.41.5 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	142
2.2.3.1	Une sanction préliminaire : l'inscription d'un avis de détérioration par le conseil municipal	142
2.2.3.2	Une solution ultime : l'acquisition de l'immeuble vétuste, de gré à gré, ou par expropriation.	145
2.2.4	Conclusion : Une protection minimale au service de la sécurité publique	148
	Conclusion	151
	Bibliographie.	155
	Table de la législation	169
	Table de la jurisprudence	183
	Index analytique	195